

# ООО «Консалт»

РФ, Забайкальский край, г. Чита, ул. Профсоюзная, 25, оф. 13.

ОГРН 1137536002592, ИНН 7536134922, КПП 753601001

тел.: 8-914-121-2920, 8-924-378-9178.

e-mail: tts0880@yandex.ru

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

Т.С. Тарасова



## ОТЧЕТ

### об оценке объекта оценки № 6-24

**Определение рыночной стоимости объекта недвижимости:  
гараж, расположенный по адресу Забайкальский край,  
г. Чита, Угданский проезд, 28, гараж 330,  
принадлежащий на праве собственности  
ПАО «ТГК-14»**

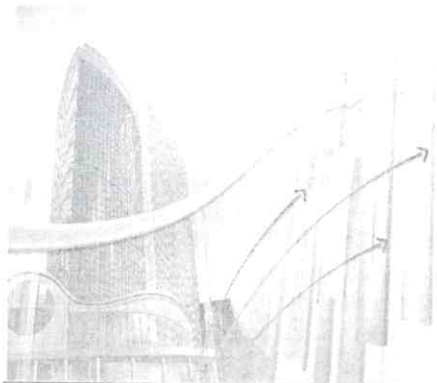
**ПАО «ТГК-14»**

**Исполнитель:**

**ООО «Консалт»**

**14 мая 2024г.**

**Чита 2024г.**



# ООО «Консалт»

РФ, Забайкальский край, г. Чита, ул. Профсоюзная, 25, оф. 13.  
ОГРН 1137536002592, ИНН 7536134922, КПП 753601001  
тел.: 8-914-121-2920, 8-914-378-9178.  
e-mail: [tts0880@yandex.ru](mailto:tts0880@yandex.ru)

Чита 2024 год

## Сопроводительное письмо

Уважаемый Евгений Сергеевич,

В соответствии с Договором № 6-24 (ТГК-1009-24) от «15» апреля 2024 года об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества ООО «Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: гараж, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 28, гараж 330, принадлежащий на праве собственности ПАО «ТГК-14».

Оценка произведена по состоянию на «14» мая 2024 года и выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральными стандартами оценки). Федеральными стандартами оценки; Стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО, членами которых являются оценщики, подписавшие настоящий отчет.

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что:

***Рыночная стоимость объекта недвижимости: гараж, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 28, гараж 330, принадлежащий на праве собственности ПАО «ТГК-14»***

***по состоянию на 14.05.2024 г. составляет:***

**206 000 рублей**

**(Двести шесть тысяч) рублей с НДС**

*При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно к нам.*

С уважением, Генеральный директор ООО «Консалт» \_\_\_\_\_ Т. С. Тарасова





# СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
2	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ	4
4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
5	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
6	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЗ-135	5
7	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	5
8	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	6
9	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
9.1	Анализ объекта оценки	6
10	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
11	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
11.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	8
11.1.1	Анализ общей политической и социально-экономической ситуации в стране на дату оценки	8
11.1.2	Анализ общей социально-экономической ситуации в Забайкальском крае на дату оценки	13
11.1.3	Выводы по разделу 11.1 и тенденции, наметившиеся на рынке в период предшествующий дате оценки	15
11.2	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	15
11.3	Общие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе земельных участков	15
11.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	15
11.5	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки	16
11.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение объектов недвижимости	17
11.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	19
12	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	19
12.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	19
12.2	Обоснование выбора возможных подходов и методов к оценке рыночной стоимости объекта оценки	19
12.3	Оценка рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	23
12.3.1	Выбор аналогов	23
12.3.2	Выбор элементов и единиц сравнения	25
12.3.3	Обоснование корректировок	25
12.4	Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	27
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
14	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	28
14.1	Итоговая стоимость объекта оценки	28
14.2	Ограничения и пределы применения полученного результата	28
15	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
15.1	Профессиональное суждение оценщика относительно полученной информации по объекту оценки	28
	Приложение 1 фото	29
	Приложение 2 документы заказчика	30
	Приложение 3 аналоги, скриншоты	36
	Приложение 4 документы оценщика	39

## ОТЧЕТ об оценке объекта оценки

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР	№ 6-24
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ	14.05.2024
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15.04.2024 – 14.05.2024
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Обследование зданий, согласно заданию на оценку, производилось по предоставленным Заказчиком документам
СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОТЧЕТА	14.05.2024 – 14.11.2024

### 1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	Договор № 6-24 (ТГК-1009-24) от «15» апреля 2024 года
----------------------	---

### 2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Гараж, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 28, гараж 330, принадлежащий на праве собственности ПАО «ТГК-14»
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	Объект оценки не имеет составных частей
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	Выписка из ЕГРН от 02.10.2023г., Справка от 20.05.2024г.
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	Права собственности, без учета имеющихся обременений и ограничений
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Предполагаемым использованием результата оценки является определение стоимости имущества для реализации, в соответствии с требованиями ФЗ от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»
УКАЗАНИЕ НА ТО, ЧТО ОЦЕНКА ПРОВОДИТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ	Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рыночная стоимость. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</li> </ul> <p>Рыночная стоимости для реализации, в соответствии с требованиями ФЗ от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».</p>
ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ	<ol style="list-style-type: none"> <li>предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование;</li> <li>характер сделки подразумевает типичные условия ее совершения.</li> </ol> <p>В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» предпосылки о конкретных участниках сделки являются нерыночными предпосылками. В данном случае, если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок (п. 19 ФСО II). Таким образом, в рамках настоящего отчета предполагается соответствие предпосылок виду определяемой стоимости.</p>
ДАТА ОЦЕНКИ	14.05.2024 г.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (п. 7 раздела III Федерального стандарта оценки ФСО № 7).
ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	Обследование объекта оценки, произвести по предоставленным документам и фотоматериалам.
ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.



УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
	Отчет об оценке выдается в на бумажном носителе, в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)»

### 3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ

ФИО	Место нахождения оценщика	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Сведения о страховании ответственности
Тарасова Татьяна Сергеевна	Фактический адрес: г. Чита, ул. Профсоюзная, 25, оф. 13; тел. 8-914-121-29-20, 8-924-378-91-78, <a href="mailto:tts0880@yandex.ru">tts0880@yandex.ru</a> и	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (регистрационный № 003, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, оф. 5). Регистрационный номер 002217 от 24.12.2007г., свидетельство № 0000811 от 22.07.2020 г.	Диплом ПП № 701970 от 02.10.2007 г. Квалификационный аттестат № 031666-1 от 15.11.2021 года «Оценка недвижимости»	Страховой полис 433-121121/23 /0325R/776/0000001/23-002217 от 19.06.2023г. По программе страхования РОО, срок действия до 31.12.2024г., страховщик ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей

### 4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ЗАКАЗЧИК	Полное наименование (для юрлица), ФИО (для физлица)	Публичное акционерное общество «Территориальная генерирующая компания «14» (ПАО «ТГК-14»)
	Сокращенное наименование	ПАО «ТГК-14»
	Реквизиты (для юрлица), № и серия документа, удостоверяющего личность (для физлица)	672020, г. Чита, ул. Профсоюзная, 23 ОГРН 1047550031242 от 07.12.2004 ИНН 7534018889 / КПП 753401001

### 5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалт»	
Реквизиты	РФ, Забайкальский край, г. Чита, ул. Профсоюзная, 25, оф. 13. ОГРН 1137536002592, ИНН 7536134922, КПП 753601001 тел.: 8-914-121-2920, 8-924-378-9178. e-mail: <a href="mailto:tts0880@yandex.ru">tts0880@yandex.ru</a>	
Страхование ответственности	Страховщик – Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», договор страхования ответственности № №700-0002739-06381 от 02.04.2024 г., срок действия договора: с 02.04.2024г. по 01.04.2025 г. Застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей	
Оценщики, заключившие трудовой договор с юридическим лицом	Денисов Петр Иванович	Трудовой договор № 6/н от 04.09.2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.
	Тарасова Татьяна Сергеевна	Трудовой договор № 6/н от 17.07.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет

### 6 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЗ-135

Юридическое лицо:

- Не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- Не является аффилированным лицом заказчика

Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- Не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

### 7 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего отчета не привлекались.

## 8 УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты Русского общества оценщиков СПОД РОО.

Применение стандартов и правил саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» является обязательным для оценщика, являющегося членом данной саморегулируемой организации.

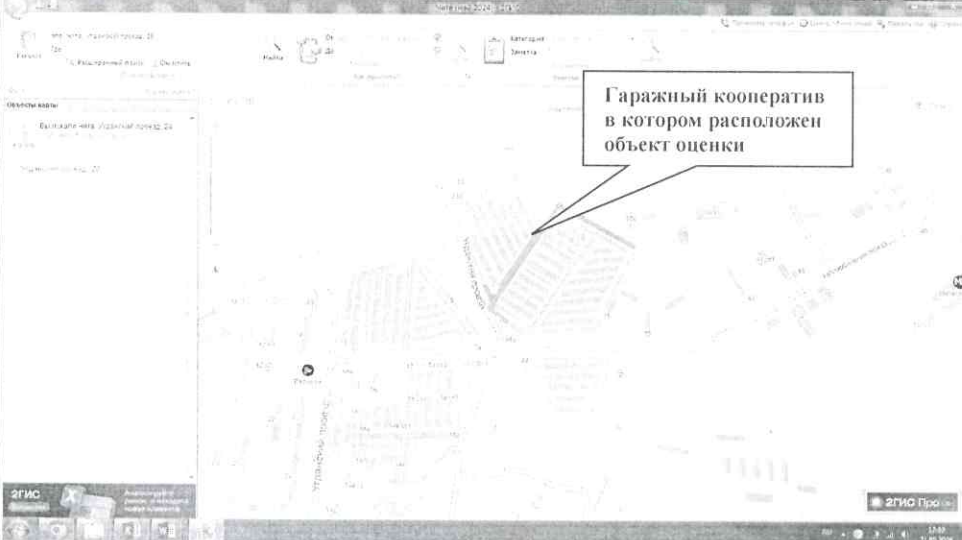
## 9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта оценки представлено в таблице 9.1. Описание объекта, составленное по информации Заказчика, приведено в Таблице 9.2. Описание нежилого здания, согласно технической документации представлено в Приложении 2.

Таблица 9.1.

Описание района расположения объекта оценки

Природные климатические условия	Климат: влажный умеренно континентальный. Возможные зоны затопляемости отсутствуют.
Состояние окружающей среды	Район расположения экологически не благоприятен, ПДК загрязняющих веществ и шумовой фон превышают установленные нормы.
Транспортная доступность	Транспортная доступность в пределах населенного пункта – средняя. Качество подъездных дорог – асфальт, грунт.
Развитость инфраструктуры	Сети энергоснабжения.
Окружающая застройка	 <p>Гаражный кооператив в котором расположен объект оценки</p> <p>В непосредственном прилегании – гаражные кооперативы, жилые дома</p>
Наличие рядом объектов повышающих привлекательность района расположения объекта оценки	Нет



Наличие рядом объектов понижающих привлекательность района расположения объекта оценки	Нет
--	-----

Таблица 9.2.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА		
Наименование	Гараж	
Общая площадь, м2	21,1	
Этажность	I	
Назначение	Нежилое	
Инвентарный номер	17722-48	
Кадастровый (или условный) номер	75:32:040507:104	
Имущественные права на УЗУ	Субъект права	ПАО «ТГК-14»
	Вид права	Собственность.
	Реквизиты (для юрлица), место регистрации (для физлица)	672020, г. Чита, ул. Профсоюзная, 23 ОГРН 1047550031242 от 07.12.2004 ИНН 7534018889 / КПП 753401001
	Балансовая стоимость объекта (для юрлиц)	150450р
Сведения об обременениях, связанных с УЗУ		Не зарегистрировано
Сведения о физических свойствах УЗУ	<b>Наименование</b>	<b>Фактически</b>
	Фундамент	-
	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
	Перегородки	-
	Перекрытия	Деревянные
	Кровля	Шифер
	Полы	Земляные
	Проемы оконные	-
	Ворота	Металлические
	Отделка внутренняя	-
	Отделка наружная	-
	Наличие благоустройств	Электроснабжение.
Сведения об износе УЗУ	Нет	
Сведения об устареваниях УЗУ	Функционального и внешнего устаревания у объекта не выявлено	
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ УЗУ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ		Нет
ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЗУ		Гараж
ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЗУ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ		Нет
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЗУ		
Выписка из ЕГРН от 02.10.2023г., Справка от 20.05.2024г.		

#### 10 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком;
- Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
- Результат оценки выражается в рублях (п. 14 раздела III Федерального стандарта оценки ФСО I);
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения объекта, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (п. 7 раздела III Федерального стандарта оценки ФСО № 7);
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть 2, ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов о стоимости объекта оценки вне отчета является не корректным и может привести к

искажению ситуации;

- Оценщик, используя при проведении оценки объекта оценки документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными, тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Состав передаваемых прав определяется как полный, подлежащий государственной регистрации в установленном законом порядке. Права на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке, и не является гарантией того, что объект будет продан по цене равной полученному значению.
- Выводы о величине стоимости объекта действительны 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.
- Обследование объекта оценки производилось по предоставленным Заказчиком документам и фотоматериалам.

## **11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

#### **11.1.1 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ НА ДАТУ ОЦЕНКИ<sup>1</sup>**

##### **ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ.**

##### **Производство ВВП.**

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2023 года. Объем ВВП России за III квартал 2023 г. составил в текущих ценах 44151,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2022 г. составил 105,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2023 г. по отношению к ценам III квартала 2022 г. составил 109,4%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2023 г. составил в текущих ценах 119542,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2022 г. составил 103,0%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2023 г. по отношению к ценам января-сентября 2022 г. составил 104,4%.

##### **ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО**

Индекс промышленного производства в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2023 г. - 103,6%.

##### ***Добыча полезных ископаемых***

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-ноябре 2023 г. - 98,9%.

##### ***Обрабатывающие производства***

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,1%, в январе-ноябре 2023 г. - 107,5%. По данным обследования деловой активности в декабре 2023 г., в котором приняли участие 4036 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 5%.

##### ***Производство пищевых продуктов***

Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 106,2%.

##### ***Производство напитков***

Индекс производства напитков в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-ноябре 2023 г. - 101,5%.

##### ***Производство табачных изделий***

Индекс производства табачных изделий в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 77,0%, в январе-ноябре 2023 г. - 93,3%.

##### ***Производство текстильных изделий***

Индекс производства текстильных изделий в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-ноябре 2023 г. - 100,4%.

<sup>1</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>



#### Производство одежды

Индекс производства одежды в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-ноябре 2023 г. - 104,6%.

#### Производство кожи и изделий из кожи

Индекс производства кожи и изделий из кожи в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 113,2%.

#### Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январе-ноябре 2023 г. - 99,2%.

#### Производство бумаги и бумажных изделий

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-ноябре 2023 г. - 98,0%.

#### Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-ноябре 2023 г. - 100,5%.

#### Производство кокса и нефтепродуктов

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-ноябре 2023 г. - 103,0%.

#### Производство химических веществ и химических продуктов

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,7%, в январе-ноябре 2023 г. - 106,4%.

#### Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 128,8%, в январе-ноябре 2023 г. - 100,6%.

#### Производство резиновых и пластмассовых изделий

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%, в январе-ноябре 2023 г. - 109,9%.

#### Производство прочей неметаллической минеральной продукции

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-ноябре 2023 г. - 102,9%.

#### Производство металлургическое

Индекс производства металлургического в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,9%, в январе-ноябре 2023 г. - 103,7%.

#### Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в январе-ноябре 2023 г. - 127,4%.

#### Производство компьютеров, электронных и оптических изделий

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 138,9%, в январе-ноябре 2023 г. - 134,7%.

#### Производство электрического оборудования

Индекс производства электрического оборудования в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 122,8%, в январе-ноябре 2023 г. - 122,6%.

#### Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 105,5%.

#### Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 153,1%, в январе-ноябре 2023 г. - 112,7%.

#### Производство прочих транспортных средств и оборудования

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,8%, в январе-ноябре 2023 г. - 129,5%.

#### Производство мебели

Индекс производства мебели в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 142,0%, в январе-ноябре 2023 г. - 125,9%.

#### Производство прочих готовых изделий

Индекс производства прочих готовых изделий в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,9%, в январе-ноябре 2023 г. - 109,6%.

#### Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-ноябре 2023 г. - 100,1%. По данным обследования деловой активности в декабре 2023 г., в котором приняла уча-



стие 321 организация, осуществляющая обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 7%, в ноябре 2023 г. - 9%, в октябре 2023 г. - 9%. Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 62,5% в январе-ноябре 2022 г. до 63,3% в январе-ноябре 2023 г., атомными электростанциями - уменьшилась с 19,4% до 18,6%, гидроэлектростанциями - сохранилась на уровне прошлого года - 17,5%.

**Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений**

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-ноябре 2023 г. - 98,5%.

#### **СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 686,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2023 г. - 8354,2 млрд рублей.

#### **Растениеводство.**

В 2023 г., по предварительным данным, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 142,6 млн тонн зерна в весе после доработки, 16,7 млн тонн семян подсолнечника, накопано 46,5 млн тонн сахарной свеклы, 20,5 млн тонн картофеля, собрано 13,8 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 9,5% меньше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено больше на 2,0%, сахарной свеклы - меньше на 5,0%. Сбор картофеля и овощей увеличился на 8,6% и 1,2% соответственно.

#### **Животноводство.**

На конец ноября 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,4 млн голов (на 1,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 1,5% меньше), свиней - 28,5 млн (на 1,5% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 1,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,9% поголовья крупного рогатого скота, 6,1% свиней, 45,0% овец и коз (на конец ноября 2022 г. - соответственно 38,3%, 6,9%, 45,4%). В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,6%, коров - на 1,8%, овец и коз - на 1,8%, птицы - на 0,5%, поголовье свиней - выросло на 2,4%. В январе-ноябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 14,6 млн тонн, молока - 31,2 млн тонн, яиц - 42,8 млрд штук. В январе-ноябре 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

#### **РЫБОЛОВСТВО И РЫБОВОДСТВО.**

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в ноябре 2023 г. составил 61,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 29,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - на 15,3% больше.

#### **СТРОИТЕЛЬСТВО.**

##### **Строительная деятельность.**

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2023 г. составил 1442,4 млрд рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 12639,0 млрд рублей, или 107,8%.

##### **Стройки.**

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2023 г. (с уточнениями на 1 декабря 2023 г.), выделены ассигнования в размере 980,1 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 833,4 млрд рублей, на строительство 914 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 162 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 202 объектов, намеченных к вводу в 2023 г., введено в эксплуатацию 47 объектов, из них 35 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

##### **Жилищное строительство.**

В ноябре 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 18,1 тыс. жилых домов. Всего построено 114,5 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2023 г. возведено 11,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 383,6 тыс. жилых домов. Всего построено 1192,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 52,3 млн кв. метров, или 56,1% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2023 года.

#### **ТРАНСПОРТ**

##### **Грузовые перевозки**

В январе-ноябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5076,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2428,8 млрд, автомобильного - 350,3 млрд, морского - 43,0 млрд, внутреннего водного - 53,3 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного - 2199,9 млрд тонно-километров.

##### **Пассажирские перевозки**

Пассажиروоборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2023 г. составил 458,8 млрд пасс.-



километров, в том числе железнодорожного - 127,9 млрд, автомобильного - 85,6 млрд, воздушного - 244,5 млрд пасс.-километров.

## **РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ.**

### **РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ**

Оборот розничной торговли в ноябре 2023 г. составил 4195,2 млрд рублей, или 110,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 42461,4 млрд рублей, или 105,9%. В ноябре 2023 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в ноябре 2022 г. - 95,1% и 4,9% соответственно). В ноябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в ноябре 2022 г. - 49,5% и 50,5% соответственно). В ноябре 2023 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с октябрём 2023 г. на 13,4% (в сопоставимых ценах), с ноябрём 2022 г. - увеличились на 29,4%. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,9% против 9,7% в ноябре 2022 года.

### **РЕСТОРАНЫ, КАФЕ, БАРЫ**

Оборот общественного питания в ноябре 2023 г. составил 252,6 млрд рублей, или 108,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 2550,6 млрд рублей, или 112,5%.

### **РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ**

В ноябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1280,8 млрд рублей, или 104,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - на 13408,0 млрд рублей, или 104,3% соответственно.

### **ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ**

Оборот оптовой торговли в ноябре 2023 г. составил 12490,8 млрд рублей, или 119,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 122621,4 млрд рублей, или 110,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2023 г. приходилось 27,9% оборота оптовой торговли. В ноябре 2023 г. оборот оптовой торговли на 76,2% формировался организациями оптовой торговли (в ноябре 2022 г. - на 78,2%), оборот которых составил 9514,8 млрд рублей, или 116,3% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2022 года. Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 ноября 2023 г. были созданы на топливных складах 42 субъектов Российской Федерации (на 1 ноября 2022 г. - 45 субъектов) и составили 0,3 млн тонн, что на 1,9% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 21 субъекта Российской Федерации, где запасы угля меньше, чем на 1 ноября 2022 г., в 10 субъектах они сократились более чем на 30%. В котельных, находящихся в ведении муниципальных, и в ведомственных котельных запасы угля на 1 ноября 2023 г. составили 5,0 млн тонн, что на 11,5% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 ноября 2022 г. запасы угля увеличились в 31 субъекте Российской Федерации, уменьшились - в 46 субъектах.

### **ДЕМОГРАФИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ.**

В ноябре 2023 г. зарегистрировано 22,0 тыс. организаций (в ноябре 2022 г. - 27,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 48,3 тыс. (в ноябре 2022 г. - 20,8 тыс. организаций).

### **ЦЕНЫ.**

#### **ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ**

В ноябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,2%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2023 г. составил 101,0%, с начала года - 106,4% (в ноябре 2022 г. - 100,2%, с начала года - 114,3%). В ноябре 2023 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,6% (в ноябре 2022 г. - на 0,4%). Цены на непродовольственные товары в ноябре 2023 г. увеличились на 0,5% (в ноябре 2022 г. - на 0,1%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2023 г. составила 21349,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,2%). Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2023 г. составила 30819,3 рубля и за месяц выросла на 0,7% (с начала года - на 8,5%), в Санкт-Петербурге - 23695,6 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 4,1%).

#### **ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ**

##### **Индексы и уровни цен производителей промышленных товаров**

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,8%, в обрабатывающих производствах - 100,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,3%.

##### **Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции**

В ноябре 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 102,2%, в том числе в растениеводстве - 102,2%, в животноводстве - 102,2%.

##### **Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения**

В ноябре 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 99,1%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 99,9%, ин-



декс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 97,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 101,1%. С апреля 2022 г. по март 2023 г. информация о сводном индексе цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и индексе цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения рассчитана без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных машин и оборудования инвестиционного назначения.

#### ***Индексы тарифов на грузовые перевозки***

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2023 г., по предварительным данным, составил 104,3%.

#### **ФИНАНСЫ**

##### **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ФИНАНСЫ**

Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. составили 88,4% от прогнозируемого на 2023 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов" от 05.12.2022 № 466-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. составили 74,3% от уточненной бюджетной росписи на 2023 год. Дефицит федерального бюджета в январе-октябре 2023 г. сложился в сумме 1049,9 млрд рублей.

##### ***Налоговая статистика***

В январе-октябре 2023 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 26407,7 млрд рублей (91,2% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1291,6 млрд рублей (4,5%), местных - 213,5 млрд рублей (0,7%), налогов со специальным налоговым режимом - 1030,0 млрд рублей (3,6%).

##### **ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ (без субъектов малого предпринимательства)**

##### ***Финансовые результаты деятельности организаций***

В январе-октябре 2023 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 29010,9 млрд рублей (43,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 33189,4 млрд рублей, 15,7 тыс. организаций - убыток на сумму 4178,5 млрд рублей). В январе-октябре 2023 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 1,6 процентного пункта и составила 26,7%.

##### ***Состояние платежей и расчетов в организациях***

На конец октября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 216315,4 млрд рублей, из нее просроченная - 4847,7 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец октября 2022 г. - 2,7%, на конец сентября 2023 г. - 2,2%). Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 105517,6 млрд рублей, из нее просроченная - 4401,0 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2022 г. - 5,0%, на конец сентября 2023 г. - 4,1%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 110797,8 млрд рублей, в том числе просроченная - 446,7 млрд рублей, или 0,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2022 г. - 0,5%, на конец сентября 2023 г. - 0,4%). Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2023 г., по оперативным данным, составила 103143,4 млрд рублей, из нее просроченная - 5438,1 млрд рублей, или 5,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2022 г. - 5,2%, на конец сентября 2023 г. - 5,4%).

##### **ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ СИСТЕМА**

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2023 г. составил 91134,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2022 г. на 20,5%, по сравнению с 1 октября 2023 г. - на 0,6% при увеличении потребительских цен на 6,7% и на 0,8% соответственно. Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 декабря 2023 г. составило 360 единиц и сократилось по сравнению с 1 декабря 2022 г. на 1 организацию, по сравнению с 1 ноября 2023 г. - осталось без изменения. Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 ноября 2023 г. составил 121472,6 млрд рублей. Доля кредитов и прочих средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных корпоративным клиентам на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих средств, распределенных по срокам погашения, на 1 ноября 2023 г. составила 75,0% против 75,2% на 1 октября 2023 года. Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 ноября 2023 г. составил 63,7 млрд рублей (0,4% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 ноября 2022 г. на 3,1%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 61,6 млрд рублей (0,4% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 3,9%. С 30 октября 2023 г. ключевая ставка, установленная Банком России, составила 15,00% годовых (с 18 сентября 2023 г. действовала ставка 13,00% годовых). Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 ноября 2023 г. составил 101937,5 млрд рублей. Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 декабря 2023 г. составили 592,4 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 декабря 2022 г. на 4,4%, по сравнению с 1 ноября 2023 г. - на 2,8%.

##### **СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА**

##### ***Заработная плата***



Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 73830 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,2%. Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2023 г. составила 433,3 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2023 г. снизилась на 26,6 млн рублей (на 5,8%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2023 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2023 г., приходится 222,6 млн рублей (51,4%), в 2022 г. - 83,2 млн рублей (19,2%), в 2021 г. и ранее - 127,5 млн рублей (29,4%). На 1 декабря 2023 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 39 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 19 субъектах, осталась без изменения - в 13 субъектах, выросла - в 14 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2023 г. составила 1 млн рублей, или 0,2% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на местные бюджеты, задолженность из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации отсутствовала.

#### **ЗАБОЛЕВАЕМОСТЬ**

В октябре 2023 г. зарегистрировано 1110 случаев заболевания корью (за аналогичный месяц 2022 г. - 6 случаев), не зарегистрировано ни одного случая заболевания дифтерией (как и за аналогичный месяц 2022 г.). Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-октябре 2023 г. дети в возрасте 0-17 лет составляли: по коклюшу - 92,8%, острым кишечным инфекциям - 70,6%, менингококковой инфекции - 44,7%, паротиту эпидемическому - 53,5%, острому гепатиту А - 32,6%. Самые высокие показатели заболеваемости туберкулезом на 100 тыс. человек населения в январе-октябре 2023 г. зарегистрированы в Республике Тыва - в 5,3 раза выше среднероссийского показателя, Приморском и Хабаровском краях, Амурской, Кемеровской и Курганской областях, Еврейской автономной области и Чукотском автономном округе в 1,9-4,1 раза выше, чем в среднем по России. При относительно благополучной ситуации в целом по стране в ряде субъектов Российской Федерации в январе-октябре 2023 г. оставался значительным уровень заболеваемости сифилисом на 100 тыс. человек населения. Так, в Москве он был в 4,0 раза выше среднероссийского показателя. Высокие показатели заболеваемости сифилисом наблюдались в Республике Тыва, Ненецком автономном округе и Амурской области (в 2,0-3,8 раза выше, чем в среднем по России). В январе-октябре 2023 г. зарегистрировано 48944 человека с болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека, и бессимптомным инфекционным статусом, вызванным вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ), в том числе детей в возрасте 0-17 лет - 415 человек. Половина всех выявленных больных ВИЧ-инфекцией учтена в 13 субъектах Российской Федерации: Краснодарском и Красноярском краях, Москве, Санкт-Петербурге, Иркутской, Кемеровской, Московской, Новосибирской, Ростовской, Самарской, Свердловской и Челябинской областях и Республике Башкортостан.

#### **ДЕМОГРАФИЯ**

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2023 г. составила 146,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 215,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 505,8 тыс. человек, или на 0,34%). Миграционный прирост на 45,4% компенсировал естественную убыль населения. В январе-октябре 2023 г., так же как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 81 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 82 субъектах). В целом по стране в январе-октябре 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2022 г. - в 1,5 раза), в 56 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,4-2,6 раза. Естественный прирост населения в январе-октябре 2023 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации, в январе-октябре 2022 г. - в 12 субъектах Российской Федерации. За январь-октябрь 2023 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 2,7 тыс. человек, или на 0,09% по сравнению с предыдущим годом. С начала года продолжает наблюдаться миграционный прирост населения России. Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 224,2 тыс. человек, или на 38,3%, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 199,2 тыс. человек, или на 38,8%, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 24,9 тыс. человек, или на 35,1%. В январе-октябре 2023 г. в обмене населением практически со всеми государствами участниками СНГ отмечается увеличение миграционного прироста. Сокращение прироста наблюдается в миграционном обмене с Украиной - на 19,8 тыс. человек по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

#### **11.1.2 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ЗАБАЙКАЛЬСКОМ КРАЕ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

Забайкальский край

Округ: Сибирский федеральный округ



Экономический регион: Восточно-Сибирский район

Общая площадь территории края - 431 892 кв.км, 2,52% территории России

Административный центр: Чита

Расстояние от Читы до Москвы - 6074 км.

Край образован 01.03.2008 года слиянием Читинской области и АБАО

Население на 1 января 2023 г. - 992429 человек.

Плотность населения - 2,3 чел./км<sup>2</sup> (2023).





Городское население – 69,89% (2022). Основная часть населения проживает в южных и центральных районах края, северные районы заселены слабо.

#### **Историческая справка**

В древности Забайкальский регион был своеобразным «коридором», по которому проходили степные племена Монголии и северные таежные охотники. В XIII веке Забайкалье вошло в империю Чингисхана. До вхождения в состав Русского государства регион находился в зависимости от монгольских и маньчжурских ханов. Русские служилые люди появились на этой территории в середине XVII в. В 1653 г. Они основали ряд поселений: Иргенский, Нерчинский остроги и Ингодинское зимовье, образовавших Читу. Промышленное освоение территории началось в XVIII в. В 1700 г. построен Нерчинский серебросвинцовый завод, а к концу XVIII в. здесь уже работало 9 заводов, в т.ч. Петровский чугунолитейный и железоделательный. Активно развивалась олово и золотодобыча. Во второй половине XIX в. Нерчинские заводы пришли в упадок. В XVIII – XIX в.в. территория современной Читинской области – место каторги и ссылки, в том числе политической. После присоединения в 1851 году Приамурья к России, Чита – центр Забайкальской области (1851-1920 годы), столица Дальневосточной республики (1920-1922 годы), губернии (1923-1926 годы), Читинского округа (1926-1930 годы), Читинской области (1937-2008 годы) и Забайкальского края (с 1 марта 2008 года).

#### **Географическое положение и климат**

Регион расположен в Забайкалье. Граничит: на западе – с Республикой Бурятия, на северо-западе – с Иркутской областью, на северо-востоке – с Республикой Саха (Якутия), на востоке – с Амурской областью, на юго-востоке области проходит граница Российской Федерации с Китайской Народной Республикой и Монгольской Республикой. Область имеет внутренние границы с Агинским Бурятским автономным округом. В рельефе преобладают средневысотные горы: от 1700 до 1900 метров. Характерной чертой рельефа является чередование горных хребтов (хребты Яблоневый, Черского, Борщовочный, Даурский и другие) и межгорных долин, в основном, северо-восточного направления. На севере горы поднимаются до высоты 3072 м (хребет Кодар). На юге – обширная Прионская равнина. Крупные озёра: Большое Лепиндо, Лепиндокан, Ничатка – на севере, Иваново-Арахлейская группа озер – в средней полосе, слабоминерализованные озера Зун-Торей и Барун-Торей – на юге. В черте г. Читы находится озеро Кенон. Климат континентальный и резко континентальный, он обусловлен расположением области в глубине материка и удаленностью от океанов и морей, а также значительной высотой над уровнем моря. Зима длительная, суровая, малоснежная, с устойчивой ясной сухой погодой. Для нее характерны затишье, сильные морозы, резкие перепады температуры в течение суток. Средняя температура января –23°С. Лето короткое и тёплое, в отдельные годы – жаркое. Средняя температура июля +18,8°С. Весна короткая, ясная и сухая. Для весны и осени характерны ранние и поздние заморозки. Выпадение осадков 240-400 мм в год.

#### **Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период**

(<https://minek.75.ru/deyatel-nost/monitoring-social-no-ekonomicheskogo-polozheniya>)

В январе-ноябре 2023 года в Забайкальском крае наблюдался рост объемов производства по видам деятельности: добыча полезных ископаемых, обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение и водоотведение, строительство, оборот розничной торговли, оборот общественного питания, объем платных услуг населению, оборот оптовой торговли.

Вместе с тем, отмечалось снижение по обрабатывающим производствам и сельскому хозяйству.

Индекс промышленного производства увеличился на 1,9 % к уровню января-ноября 2022 года, объем отгруженных товаров составил 332457,7 млн рублей.

Рост объемов производства отмечен по добыче полезных ископаемых – на 1,9 % в связи с увеличением добычи угля на 5,4 %, металлических руд – на 1,1 %; добыча прочих полезных ископаемых сократилась на 17,3 %, предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых – на 44,5 %.

В обрабатывающих производствах уменьшение составило 1,4 %. Отмечается снижение объемов выпуска продукции по 6 из 16 видов производств, в том числе: производство пищевых продуктов – на 5,6 %, производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 19,3 %, обработка древесины и производство изделий из дерева – на 16,2 %, производство прочих транспортных средств и оборудования – на 20,1 %, производство прочих готовых изделий – на 17,2 %.

При этом отмечался рост по производству химических веществ и химических продуктов на 7,9 %, ремонту и монтажу машин и оборудования – в 2,4 раза, производству резиновых и пластмассовых изделий – на 42,9 %, производству напитков – на 2,0 %, производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 9,3 %, производству машин и оборудования, не включенного в другие группировки – на 4,4 % и др.

Индекс производства составил по видам деятельности: «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 102,6 %, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 106,8 %.

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств составил 24946,8 млн рублей, или 93,2 % к уровню соответствующего периода 2022 года.

В январе-ноябре 2023 года отмечен рост объемов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» – 116,4 % к уровню января-ноября 2022 года. Объем выполненных работ составил 64607,9 млн рублей. Введено в действие 316,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов (115,1 %).

Оборот розничной торговли составил 217970,9 млн рублей, оборот оптовой торговли – 144141,5 млн рублей, оборот общественного питания – 12877,9 млн рублей, по сравнению с январем-ноябрем 2022 года показатели увеличились на 0,4 %, на 17,4 % и на 6,1 % соответственно. На рынке платных услуг населению края оказано услуг на сумму 64039,7 млн рублей, или 103,6 % к уровню соответствующего периода прошлого года.



Индекс потребительских цен в ноябре 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 109,0 % (в ноябре 2022 года – 111,9 % по отношению к декабрю 2021 года).

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 декабря 2023 года составил 0,8 % (на 1 декабря 2022 года – 1,0%). Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-октябре 2023 года составила 64978,9 рубля и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 14,8 %. Реальная заработная плата возросла на 7,7 %.

### **11.1.3 ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 11.1 И ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

Состояние российской экономики в период воздействия неблагоприятных факторов усиливающейся санкционной политики в отношении России показывает снижение по всем основным показателям деятельности. При этом индексы цен производителей промышленных товаров, сельскохозяйственной продукции, продукция (затраты, услуги) инвестиционного назначения, строительную продукцию, потребительские цены выросли, а реальные доходы граждан несмотря на увеличение начисленной заработной платы и принимаемые правительством меры в отношении слабозащищенных слоев населения, уменьшились. Аналогичная ситуация также сложилась в состоянии экономики Забайкальского края, что указывает на устойчивую неблагоприятную ситуацию в экономике региона, которая в кратко- и среднесрочном прогнозе не имеет реальных перспектив кардинального изменения. В общем объеме платных услуг населению основную долю занимают услуги связи, жилищно-коммунальные и транспортные услуги, что фактически говорит о низкой покупательской платежеспособности населения в целом.

### **11.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **11.3 ОБЩИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

- Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.
- Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.
- Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни.

Экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в об-

ласти экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- условия продаж;
- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

Условия финансирования:

- сроки кредитования;
- процентные ставки;
- условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт,

Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

Финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

#### 11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

**Рынок недвижимости** – это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

Классификация<sup>2</sup>

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости 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 постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской и более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантии сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным производственно-складским объектам можно отнести склады классов А и В.

<sup>2</sup> «Справочник оценщика недвижимости – 2020», Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 44



3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсально-складские объекты.
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

**Субъекты рынка недвижимости:**

- продавец (арендодатель);
- покупатель (арендатор);
- профессиональные участники рынка недвижимости (ПУРН).

К профессиональным участникам рынка недвижимости (ПУРН) относятся:

**А. Институциональные участники рынка:**

- Специалисты по инвентаризации земли и строений.
- Нотариусы и органы регистрации имущественных прав.
- Институциональные участники градостроительного развития (территориальные органы по утверждению и согласованию генеральных планов застройки, строительных проектов, оформлению землеотводов, выдаче разрешений на строительство и надзору за строительством).
- Проектировщики.
- Строители. Заказчик строительства, генеральный подрядчик, субподрядчики.
- Специалисты по технической эксплуатации объектов.

**Б. Неинституциональные участники рынка:**

- Риэлторы – ПУРН, занимающиеся любыми легальными операциями на рынке.
- Брокеры – ПУРН, занимающиеся организацией сделок между продавцом и покупателем и получающий комиссионное вознаграждение.
- Агенты – помощники брокера, выполняющие его поручения.
- Оценщики недвижимости – ПУРН, занимающийся оценочной деятельностью (в том числе независимые оценщики).
- Финансисты (банкиры), ипотечные кредиторы – ПУРН, занимающиеся финансированием (банкинг) операций с недвижимостью, включая ипотечное кредитование.
- Девелоперы – ПУРН, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости и осуществляющие несколько видов деятельности на рынке (например, организация и финансирование инвестиционного проекта, привлечение проектировщиков и строителей, поиск инвесторов, продажа объекта полностью или по частям или сдача в аренду).
- Управляющие недвижимостью (менеджеры по недвижимости) – ПУРН, занимающиеся организацией эксплуатации объекта с целью обеспечения максимальной его доходности.
- Аналитики – ПУРН, занимающиеся исследованиями рынка недвижимости и финансовым анализом объектов.
- Специалисты по маркетингу, по связям с общественностью (паблик релейшнз), по рекламе.
- Юристы.
- Страховщики.
- Участники фондового рынка недвижимости.
- Члены национальных и международных профессиональных объединений участников рынка недвижимости.

Наименование объекта капитального строительства – гараж. Назначение объекта оценки, указанное в документах – нежилое. Объемно-планировочные характеристики объекта, внутренняя планировка, позволяет оценщику отнести оцениваемый объект к сегменту производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов.

**11.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

<https://rim3.ru/avtonovosti/analiz-rynka/v-rossii-tseny-na-garazhi-poshli-na-vzlet-iz-za-garazhnoy-amnistii/>

По подсчетам статистического агентства «ЦИАН.Аналитика» за прошедший год цены на автомобильные гаражи в России резко подскочили и в некоторых случаях уже сравнялись со стоимостью самих машин. Помимо общего тренда на рост цен на недвижимость (в свою очередь из-за общего разгона потребительской инфляции



– авт.), здесь сказалась и т.н. «гаражная амнистия». И это при том, что как-то механизм «амнистии» так пока и не включился.

Средняя стоимость гаража в России на сегодня достигла 550 000 рублей. Причем, за год (с октября прошлого года по октябрь нынешнего) гаражные боксы выросли в цене на 7%, отмечается в исследовании ЦИАН. В агентстве подчеркивают, что данный тренд крайне неравномерен в зависимости от региона.

Так в Москве гаражи за год стали дороже на 22% и только за последние два месяца – на 9%. Данную тенденцию специалисты объясняют стартовавшей 1 сентября «гаражной амнистией», позволяющей в упрощенном порядке легализовать гаражный бокс для автомобиля. Зачастую стоимость гаража во многом зависит от особенностей того или иного региона. Так в Якутии, на Камчатке, Ямале и других областях с суровым климатом цены на гаражи (надо полагать утепленные – авт.) для автомобилей почти вдвое выше среднероссийских и составляют ~1 000 000 рублей. Как ни странно, выше среднего стоят гаражи и на юге страны, например в Краснодарском крае они продаются примерно за 800 000 рублей.

В агентстве «Авито.Недвижимость» в свою очередь подчеркивают, что за год (сентябрь к сентябрю прошлого года) спрос на гаражи по стране вырос на 10%, а вот предложение сократилось на 17%. В среднем по РФ с сентября прошлого года стоимость боксов выросла на 8%.

В результате по данным ЦИАН, за месяц аренды бокса столичные автомобилисты платят в среднем 8800 руб. (за год ставки выросли на 9%). Плата за пользование машиноместом на подземном паркинге увеличилась за тот же период на 4% (в среднем 12 200 руб. месяц). Риелторы, специализирующиеся на сделках с гаражами и машиноместами, отмечают, что анонсированная с 1 сентября «гаражная амнистия» так до сих пор реально и не заработала. Собственников кирпичных и бетонных гаражей, если они оформлены надлежащим образом, эта проблема касается в меньшей степени, хотя случается, что и их недвижимость попадает под ковш экскаватора (сразу вспоминается бес-смертная трагикомедия Рязанова «Гараж» – авт.). За такие строения при сносе размер компенсации намного выше, чем за металлические. Специалист уточняет расценки: «За металлические при сносе выплачивают в среднем 175 000 рублей, а вот если гараж сделан из кирпича или бетонных блоков, то владельцы обычно получают не менее 400-500 000 рублей».

#### **11.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В общем случае к основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объектов торгово-офисной недвижимости и сходных с ними объектов, относятся:

##### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

##### **2. Условия финансирования.**

Передача объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

##### **3. Условия совершения сделки (продажи).**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией передачи недвижимости.

##### **4. Условия рынка (дата предложения (сделки))**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке объектов, сопоставимых с объектом оценки, и соответственно на уровень цен предложения. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами. Как правило, корректировку вносят, если период, прошедший с даты предложения объекта-аналога до даты оценки, превышает типичные сроки экспозиции для данного типа имущества.

##### **5. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)**

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену продажи, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. При этом обязательность торга при совершении сделки не присутствует и может полностью отсутствовать.

##### **6. Расходы, производимые непосредственно после совершения сделки**

Этот фактор учитывает расходы, которые должны быть понесены после передачи имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться.

**7. Функциональное использование.** Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. В сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.

##### **8. Локальное местоположение в границах населенного пункта**

Следует сравнить местоположение рассматриваемого имущества с местоположением объектов имущества сопоставимых сделок в границах населенного пункта, чтобы установить, влияет ли местоположение на уплачиваемые цены. Величина предложения за объекты, расположенные в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.



**9. Физические характеристики.** Оценщик описывает и анализирует такие характеристики рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества, как:

- Тип объекта (встроенное помещение/отдельностоящее здание);
- Фактор масштаба;
- Наличие отопления;

#### **11.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

Основываясь на анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и величину рыночной стоимости, оценщик сделал следующие выводы:

- На ценообразование величины рыночной стоимости объекта под производственно-складское назначение влияет его местоположение.
- Влияние на ценообразование оказывает площадь объекта. При увеличении площади предлагаемого к продаже объекта удельная цена за квадратный метр уменьшается. При уменьшении площади предлагаемого к продаже объекта удельная цена соответственно увеличивается.
- Имеют значение при определении стоимости индивидуальные характеристики объекта, такие как: общая площадь объекта; тип объекта (встроенное помещение/отдельностоящее здание); фактор масштаба; этаж расположения; состояние отделки. Индивидуальные характеристики требуют исследования на предмет их влияния на стоимость объекта.

#### **12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

##### **12.1 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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 (п. 13 ФСО № 7).

Законодательно разрешенным использованием оцениваемого объекта является склад. Таким образом, исходя из предполагаемого использования результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) и требований п. 20 ФСО № 7, в рамках настоящего отчета наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта принимается его фактическое использование – гараж.

##### **12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1). 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.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (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)...

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 стоимо-



сти объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (пп. д, п. 24 ФСО № 7).

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;

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 (пп. ж, п. 24 ФСО № 7). Стоимость нового строительства в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Стоимость воспроизводства – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого изделия, используя такие же материалы, стандарты и проект. Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов. В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета применяются следующие методы расчета стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы – базируется на понятии единицы потребительских свойств (ЕПС) и заключается в сопоставлении оцениваемого объекта с объектами-аналогами по удельной величине стоимости строительства, приходящейся на ЕПС;
- Модульный метод – метод, предполагающий расчленение всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули). Определяется в процентном отношении 1-3 основных модулей (наиболее затратных капитальных конструкций);
- Метод единичных расценок:
  - Ресурсный – метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат;
  - Базисно-индексный – метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели). Взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.
- Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая предпринимательской прибылью. 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 (пп. з, п. 24 ФСО № 7).

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 (пп. и, п. 24 ФСО № 7). Общая потеря стоимости, обусловленная комбинацией факторов физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний в теории затратного подхода к оценке недвижимости получила термин накопленный или совокупный износ. Различают следующие методы оценки накопленного износа:

- Метод срока жизни (метод экономического возраста) – метод прямого измерения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста зданий и сооружений и срока их экономической жизни;
- Метод рыночной экстракции – метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания (сооружения);
- Метод разбивки (метод разбиения накопленного износа по его составляющим) – метод последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве зданий и сооружений технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Для определения устранимого физического износа зданий и сооружений преимущественно используется:



- Стоимостный метод. Заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений.

Для определения неустранимого физического износа зданий и сооружений преимущественно используются:

- Экспертный (нормативный) метод;
- Метод срока жизни. Применяется аналогичным способом как при определении совокупного износа к долгоживущим строительным элементам, срок жизни которых сравним со сроком жизни здания (сооружения).

Функциональное устаревание (функциональный износ) – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим использованием. Различают устранимое и неустранимое функциональное устаревание.

Для определения устранимого функционального устаревания зданий и сооружений чаще всего используется:

- Стоимостный метод. Заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений.

Для определения неустранимого функционального устаревания зданий и сооружений в зависимости от конкретной ситуации используется:

- Метод капитализации потерь в арендной плате;
- Метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат;
- Метод сравнительных продаж (парных продаж);

Внешнее (экономическое) устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Как правило, внешнее (экономическое) устаревание является неустранимым.

Для определения внешнего износа зданий и сооружений преимущественно используются:

- Метод капитализации потерь в арендной плате (чистого операционного дохода);
- Метод сравнительных продаж (парных продаж);
- Метод срока экономической жизни.

При определении рыночной стоимости прав на земельный участок, как правило, используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе выделения и методе остатка.

*В рамках настоящего отчета, для расчета стоимости объекта оценки теоретически возможно частичное применение отдельных этапов затратного подхода для определения стоимости воспроизводства (замещения) объекта капитального строительства, опустив этапы определения стоимости земельного участка. В то же время, представленная Оценщику техническая документация не содержит сведений, необходимых для проведения расчета стоимости воспроизводства оцениваемого объекта. Таким образом, использование части элементов затратного подхода для определения стоимости объекта оценки в условиях явной неопределенности исходных данных оценщик считает неприемлемым.*

В соответствии с п. 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов...».

В соответствии с пп. «в», п. 22 раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 1 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 соответствии с пп. «д», п. 22 раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 1 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 основыва



ся 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.

В соответствии с пп. «е», п. 22 раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 7 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;

*При анализе сегмента рынка недвижимости, аналогичного оцениваемому объекту, на дату оценки выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимого имущества, выставленных в виде публичной оферты и возможной к использованию в качестве сопоставимой и достоверной информации. Таким образом, по мнению Оценщика, в рамках настоящего отчета при определении стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода, возможно применение количественных методов оценки.*

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

При оценке объектов недвижимости в рамках доходного подхода возможно применение одного из методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

В соответствии с пп. «в», п. 23 раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 7 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.

В соответствии с пп. «г», п. 23 раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 7 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.

В соответствии с пп. «д», п. 23 раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ФСО № 7 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.

*Проанализировав рынок недвижимости в г. Москва на основе информации, находящейся в свободном доступе (интернет источники, периодические печатные издания), Оценщик пришел к выводу, что на момент проведения оценки отсутствуют данные о степени загрузки, средних операционных расходах аналогичных объектов недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Таким образом, с учетом требований п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), корректное использование доходного подхода невозможно.*



### 12.3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Метод сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Иначе говоря метод имеет в своей основе предположение о том, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный метод включает сбор данных на рынке продаж и предложений, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым они различаются. После чего их можно использовать для определения стоимости оцениваемого имущества. При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### 12.3.1 ВЫБОР АНАЛОГОВ

Рынок в сегменте оцениваемой недвижимости и сходных видов недвижимости имеет развитую структуру сделок, но результаты сделок, как правило, контрагентами не афишируются и зачастую фактическая цена сделки отлична от зафиксированной. На момент проведения оценки на рынке г. Чита предлагались аналоги сопоставимые с основным материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Описание аналогов, предложенных к продаже, отражено в таблице 12.1.

Таблица 12.1

Описание аналогов, расчет корректировок и расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
Местоположение	Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 28, гараж 330	Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 26	Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 28	Забайкальский край, г. Чита, Угданский проезд, 17
Количество подземных уровней (подвал, смотровая яма, погреб)	0,00	0,00	0,00	0,00
Право собственности на имущество и имеющиеся обременения	Собственность юрлица, обременений нет	Собственность физлица, обременений нет	Собственность физлица, обременений нет	Собственность физлица, обременений нет
Дата предложения продажи		13.05.2024г.	09.05.2024г.	26.04.2024г.
Общая площадь, м2	21,10	18,00	26,00	24,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие благоустройств	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки помещений	Без отделки	Без отделки	Отделка простая	Отделка простая
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/chita/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3855724914">https://www.avito.ru/chita/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_3855724914</a>	<a href="https://www.avito.ru/chita/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4005423633">https://www.avito.ru/chita/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4005423633</a>	<a href="https://www.avito.ru/chita/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1232393611">https://www.avito.ru/chita/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1232393611</a>
Цена продажи (предложения), руб.		190 000,00	390 000,00	400 000,00
Цена предложения к продаже, руб/м2		10 555,56	15 000,00	16 666,67
Корректировка на уторговывание (поправка на торг)		11,00%	11,00%	11,00%
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	13350,00	14833,33



Первая группа корректировок				
Корректировка на состав передаваемых имущественных прав на ЗУ		1	1	1
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Корректировка на условия совершения сделки		1	1	1
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Корректировка на расходы, производимые непосредственно после совершения сделки		1	1	1
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Корректировка на условия рынка		1	1	1
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Корректировка на местоположение по статусу населенного пункта		1	1	1
Скорректированная цена, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб		9394,44	13350,00	14833,33
Вторая группа корректировок				
Корректировка на доступ к объекту		1	1	1
Корректировка на наличие ограждения		1	1	1
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба) здания		1	1	1
Корректировка на наличие отопления		1	1	1
Корректировка на материал стен		1	1	1
Корректировка на наличие смотровой ямы		1	1	1
Корректировка на физическое состояние объекта		1	1	1
Корректировка на состояние отделки		1	0,85	0,85
Общая корректировка второй группы элементов сравнения		1,00	0,72	0,72
Скорректированная цена 1 м2, руб		9394,44	9645,38	10717,08
Количество корректировок		0	1	1
Весовой коэффициент		0,500	0,250	0,250
Общая чистая коррекция		0,00	3 704,63	4 116,25
Весовой коэффициент		0,500	0,2632	0,2368
Общая чистая коррекция в % от цены продажи/предложения		0,00	24,70	24,70
Весовой коэффициент		0,5000	0,2500	0,2500



Общая валовая коррекция		0,00	2 002,50	2 225,00
Весовой коэффициент		0,5000	0,2632	0,2368
Общая валовая коррекция в % от цены продажи/предложения		0,00	13,35	13,35
Весовой коэффициент		0,5000	0,2500	0,2500
Средний весовой коэффициент аналога		0,5000	0,2553	0,2447
Рыночная стоимость 1м2, руб.	9 782	4697,22	2462,11	2622,87
Рыночная стоимость гаража, руб.	206 000			

### 12.3.2 ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

При подходе, основанном на сравнении продаж, данные по сравниваемым продажам корректируют, чтобы отразить различия между каждым сравниваемым объектом имущества и рассматриваемым имуществом.

Элементы сравнения включают передаваемые права на имущество, условия финансирования, условия продажи, расходы, осуществляемые непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, характер использования. Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы рассматриваются как особенно чувствительные. При анализе сопоставимых продаж недвижимого имущества основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **Состав передаваемых имущественных прав на ОКС.** Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.
- **Условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).
- **Условия совершения сделки.** Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий совершения сделки относятся: более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.
- **Условия рынка.** Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.
- **Расходы, производимые непосредственно после совершения сделки,** – это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт объекта недвижимости.
- **Функциональное использование.** Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. В сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.
- **Физические характеристики.** Описываются и анализируются такие характеристики рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов, как:
  - Физическое состояние
  - Наличие отопления
  - Общая площадь помещений

### 12.3.3 ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от оцениваемого объекта с точки зрения сделки – состав передаваемых имущественных прав, условия финансирования, условия совершения сделки, условия рынка, расходы, производимые непосредственно после совершения сделки. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе, характеризующих отличия оцениваемого объекта по физическим и экономическим характеристикам, функциональному назначению. Они выполняются на независимой основе.

Использование в практике цен предложений изначально вносит необходимость введения процентных поправок для устранения систематической составляющей погрешности. В общем варианте скидка на торг (поправка на уторговывание) предполагает собой уменьшение цены вследствие возможности соотношения спроса и предложения при кон-



кретном осуществлении сделки, причем в отдельных случаях такой скидки вообще может и не быть (например, при высоком спросе на аналогичный актив при его низком предложении). Каких-либо регламентирующих документов, обязывающих оценщика придерживаться строго определенной величины скидки, в настоящее время нет. Существует ряд методических разработок, в основе которых лежит обработка статистических данных по большому массиву неинституциональных профессиональных субъектов рынка недвижимости (риэлтерские агентства, оценочные компании, брокеры, страховые компании, девелоперы, редевелоперы, банки, строительные организации и т.д.). Результаты исследований сведены в единую базу, с указанием точечных значений и толерантных интервалов. Данный метод получил название метода коллективных оценок и подробно изложен в Справочнике оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020» (Офисно-торговая недвижимость и сходные виды недвижимости. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020г.). Другая методика предполагает использование наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям для покупателя». По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения. Описание методики изложено в журнале «Регистр оценщиков» № 3, 2010 год, г. Ростов-на-Дону. Помимо методик, одним из возможных способов определения является интервьюирование респондента с целью фиксации условий совершения сделки и величины скидки на уторговывание, но в данном случае также не исключается систематическая ошибка, так как в начальном периоде подачи предложения к совершению сделки скидка на торг может быть несущественной или вообще отсутствовать, а с течением времени может увеличиться или наоборот исчезнуть.

В рамках настоящего отчета при определении величины скидки на уторговывание использован метод коллективных оценок, основанный на обработке статистических данных по большому массиву неинституциональных профессиональных субъектов рынка недвижимости. Скидка на цены универсальные производственно-складских объектов и сходные типы объектов недвижимости на активном рынке представлена в выписке из таблицы 187 Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» стр. 311. При интервьюировании продавцов установлено, что возможность торга существует для всех сопоставимых аналогов. Скидка на торг принимается равной средней величине расширенного интервала для всех сопоставимых аналогов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высокоскладские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	11,8%	13,9%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

#### Корректировки первой группы элементов сравнения.

##### Условия финансирования.

Корректировка на условия финансирования требуется в случаях, когда присутствуют нерыночные условия финансирования сделки (финансирование сделки кредитором, то есть продавец выплачивает проценты за кредит, которые покупатель-должник требует для получения кредита; финансирование сделки продавцом, то есть продавец предоставляет покупателю ипотечный кредит). По сопоставимым объектам-аналогам цена предложения не содержит НДС, так как собственниками имущества являются физические лица, а также организации, применяющие УСН. В данном случае условия финансирования по сопоставимым объектам не предусматривают нерыночной мотивации, условия совершения транзакции аналогичны – корректировка равна 1.

##### Условия совершения сделки.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. В данном случае объекты аналоги выставлены для продажи путем размещения предложений в открытых источниках (печатные издания, сеть Интернет). Каких-либо нетипичных условий совершения сделки не выявлено – корректировка равна 1.

##### Расходы, производимые непосредственно после совершения сделки.

В данном случае, исходя из сведений изложенных в предложениях, по сопоставимым объектам-аналогам не предусматривается включение последующих расходов в цену предложения, так как они готовы к эксплуатации и недостатки в качестве отделки и необходимость проведения возможного незначительного косметического ремонта помещений, как правило, не учитывается – корректировка равна 1.



#### Условия рынка.

Необходимость в корректировке на условия рынка возникает, если дата совершения сделки по объекту аналогу или появления информации о предложении к продаже отличается от даты, на которую производится оценка. В данном случае использована информация, близкая к дате оценки – корректировка равна 1.

#### Корректировки второй группы элементов сравнения.

##### Функциональное использование объекта.

В данном случае, объект оценки, возможен к использованию в качестве гаражной недвижимости. Выбранные в качестве сопоставимых объекты-аналоги на дату оценки используются в качестве гаражной недвижимости, что соответствует возможному использованию объекта оценки – корректировка равна 1.

##### Материал стен.

Отношение удельной цены объекта с различным исполнением стен, (выписка из таблицы 9.1.2. Справочника оценщика недвижимости том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», стр. 149). К аналогам имеющим отличие от объекта оценки применено среднее значение доверительного интервала

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

##### Физическое состояние объекта.

В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

##### Состояние отделки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,17	1,20
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,80	0,83

#### 12.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определяется по формуле:

$$C_p = \sum_{i=1}^m (C_{ai} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_m \times e), \text{ где}$$

$C_{ai}$  – цена объекта-аналога руб.;

$K_1, K_2 \dots K_m$  – корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;

$e$  – удельный вес объекта аналога.

Удельный вес объектов аналогов определялся исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи/предложения к продаже объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом используется правило: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная стоимость сопоставимого объекта, по которому принимается за основу минимальное число корректировок или абсолютное итоговое значение корректировок.

Удельный вес каждого аналога рассчитывался по формуле:

$$e_i = (1 - A_1 / (A_1 + A_2 + \dots + A_n)) / (n - 1)$$



$$e_2 = (1 - A_2 / (A_1 + A_2 + \dots + A_n)) / (n - 1)$$

$$e_i = (1 - A_i / (A_1 + A_2 + \dots + A_n)) / (n - 1), \text{ где}$$

$n$  – количество аналогов;

$i$  – количество показателей, для которых рассчитан весовой коэффициент;

$A_1, A_2, \dots, A_n$  – показатели аналогов, выбранные в качестве базиса.

В качестве базиса выбраны показатели количества проведенных корректировок, общая чистая коррекция, процентный показатель общей чистой коррекции от цены продажи/предложения, общая валовая коррекция, процентный показатель общей валовой коррекции от цены продажи/предложения. Средний весовой коэффициент рассчитан как среднеарифметический показатель всех полученных удельных весов по каждому аналогу.

Примечание: общий результат расчетов округлен до целых тысяч в MS Excel с использованием функции ОКРУГЛ до 3 десятичных знаков до запятой.

### 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Каждый из возможных к применению подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя все подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все подходы должны привести к одной и той же величине стоимости. В рамках настоящего отчета был применен только сравнительный подход, таким образом, его удельный вес равен 1. Согласование результатов оценки представлено в таблице 10.1.

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование объектов	Затратный подход	Удельный вес	Сравнительный подход	Удельный вес	Доходный подход	Удельный вес	Рыночная стоимость, руб.
1	Гараж	0,00	0,00	206 000	1,00	0,00	0,00	206 000
ИТОГО:		0,00		206 000		0,00		206 000

### 14 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

#### 14.1 ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	206 000 (Двести шесть тысяч) рублей с НДС
-----------------------------------	---

#### 14.2 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей Заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке, и не является гарантией того, что объект будет продан по цене равной полученному значению.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации
- Выводы о величине стоимости объекта действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

### 15 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка из ЕГРН от 02.10.2023г.	Получено от Заказчика
Справка от 20.05.2024г.	Получено от Заказчика

#### 15.1 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО ПОЛУЧЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Информация получена от Заказчика и в соответствии с п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» подтверждена установленным образом о соответствии известным им фактам. Объем полученных данных считается достаточным для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание достоверность, надежность и существенность информации для цели оценки.

Оценщик 1 категории \_\_\_\_\_ Тарасова Т.С.





Фото 5

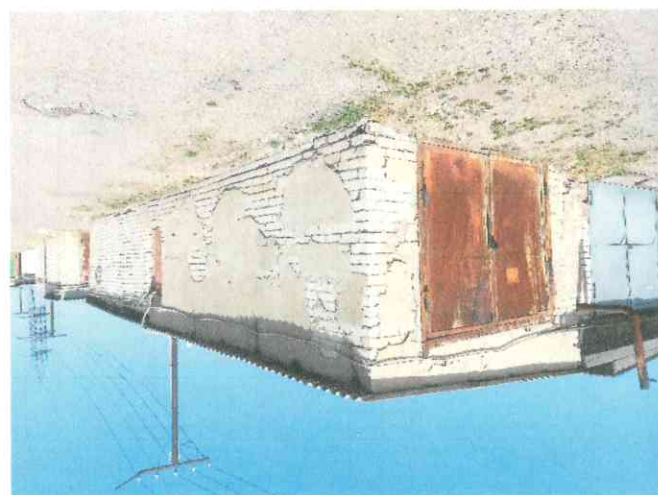


Фото 3



Фото 1



Фото 7



Фото 4



Фото 2



## Аналог 1

Гараж, 18 м<sup>2</sup>

190 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Позвонить через Авито  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

VI  
 Частное лицо  
 На Авито с мая 2021



Подписаться на продавца

## О гараже

Площадь: 18 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

## Расположение

Забайкальский край, Чита, Угданский пр., 26  
р-н Черновский

Показать карту

## Описание

Продам

Гараж

Находиться кск

Гк 90 «Берег»

3/6

№ 3855724914 - 15 мая в 19:17 / 1726 просмотров (+10 сегодня)

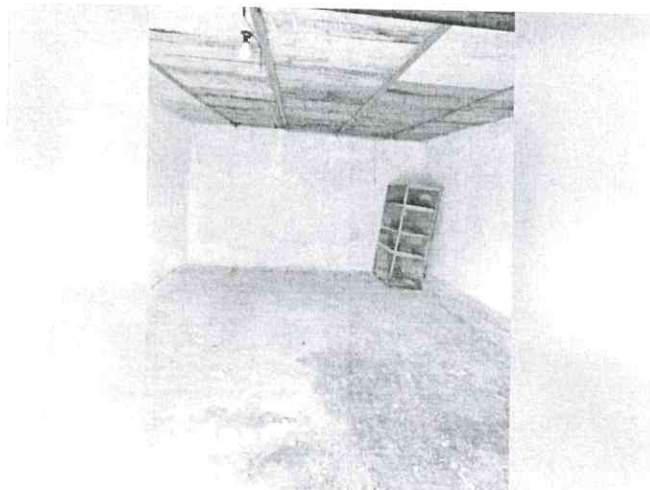
Пожаловаться



## Аналог 2

### Гараж, 26 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



390 000 ₽

Показать телефон  
8 914 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с января 2014

Эквивалент: -6.92 тонн CO<sub>2</sub>



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 26 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Забайкальский край, Чита, Угданский пр., 28  
р-н Черновский

Показать карту

### Описание

Продам широкий гараж не стандартный 26 квадратов, в гк47, 3 ряд от сторожки. На въезде шлакбаум открывается телефоном. Крыша новая! профлист. Свет есть, размер 6\*4.5м, ворота 2.2\*2м  
Пол земля частично бетон. Есть печь но нужно вывести дымоход отверстие в стене есть. Взносы оплачены до конца года! Торг не большой есть.

\*Р 6015423133 - 9 чаш в 21 ч - 52% от стоимости (116 сегодня)

Пожаловаться

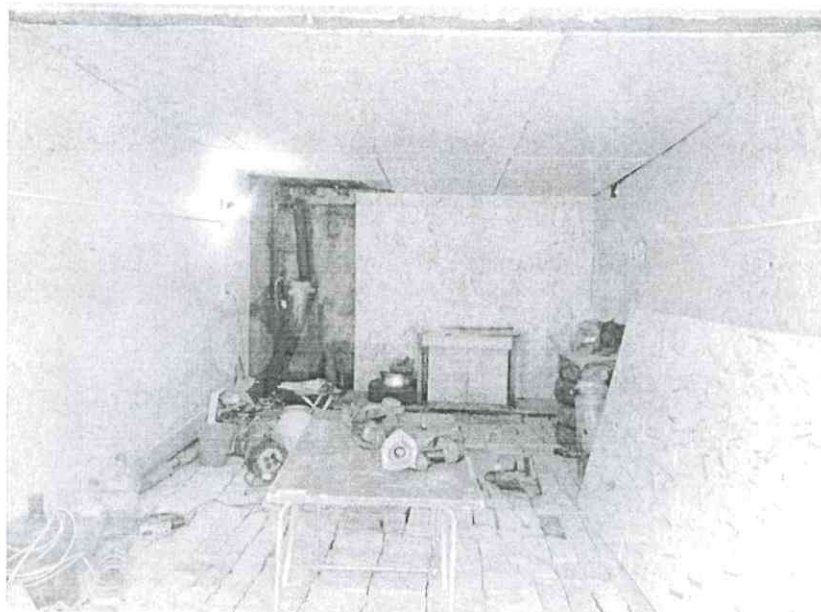


## Аналог 3

Аналог 3: это модификация 3-го аналога, в которой все элементы интерфейса, включая кнопки, иконографии, и т.д. соответствуют оригиналу.

## Гараж

400 000 ₽

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

[Показать телефон](#)  
8 XXX XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

nikolai

Частное лицо

На Авито с апреля 2015

N

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)


## О гараже

Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Да

## Расположение

Забайкальский край, Чита, Черновский район  
р-н Черновский

[Показать карту](#)

## Описание

Продам гараж Угданский проезд 17 гк63 высота ворот 2.35.

№ 1232393611 · 26 апреля в 12:50 · 8663 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Тарасова Татьяна Сергеевна**

(фамилия, имя и отчество)

**ИНН 753503028697**

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

**24 декабря 2007 года, регистрационный № 002217**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

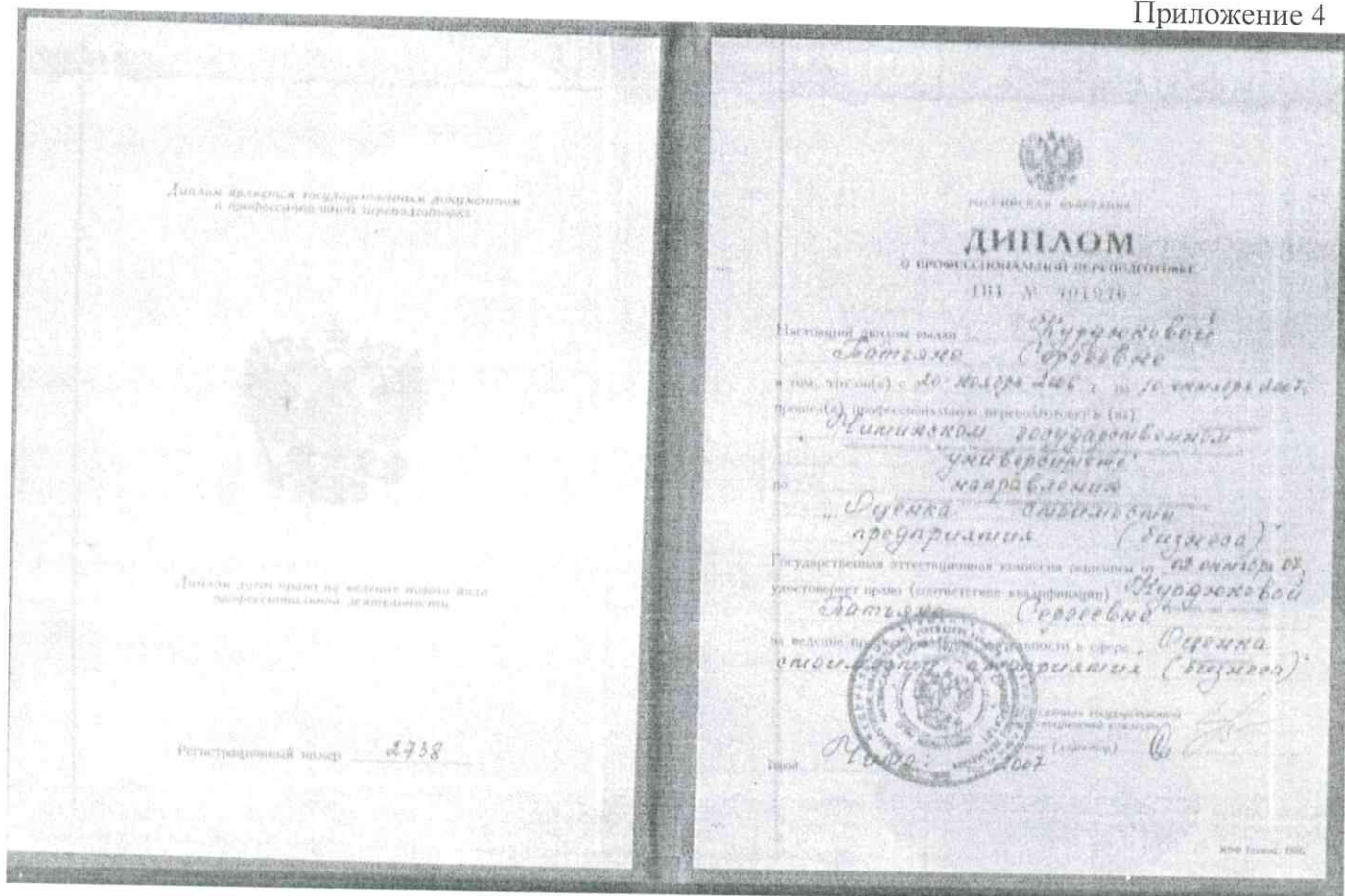
Президент



Ю.В. Козырь

0000811 \*





СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Тарасов  
Александр Фёдорович  
гражданин России  
русский

17 июня 1974 г.  
г. Чита, Читинская область

Курдюкова  
Татьяна Сергеевна  
гражданка России  
русская

10 августа 1980 г.  
г. Чита, Читинская область

Заклучили брак 05/06/2009  
пятого июня  
две тысячи девятого года

в 2009 году 05 июня 05 числа

составлена запись акта о заключении брака № 559

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу Тарасов  
жене Тарасова

Место государственной регистрации Городской отдел ЗАГС г. Читы  
Департамента ЗАГС Забайкальского края

Дата выдачи 05 июня 2009

Руководитель отдела  
Л. А. Бутина

И-П № 616248

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031666-1

« 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

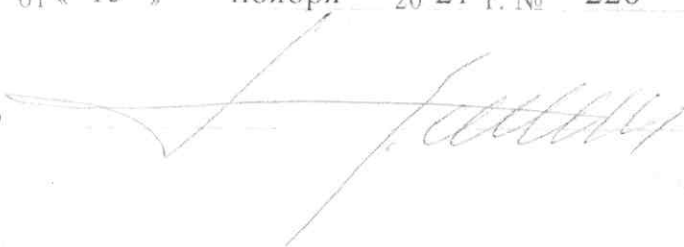
«Оценка недвижимости»

выдан Тарасовой Татьяне Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » ноября 20 24 г.

Квалификационный аттестат № 031666-1



№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 002217 от «19» июня 2023 г.  
ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

Исполнительный директор («Граховой Логист») выслан в подзаголовок того, что указанные ниже «Сотраховщики и Страхователи» заключили договор страхования №4-73-121121/23 (0325K/76/00000001/23 – 002217 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СЦАО «Григорьевская» (далее – «Правила страхования»)).

«Pharmacopoeia» (Leningrad — Leningradskiy universitet).

1. CTPAXORATELB;

Л. С. Арасова, а также  
использованы данные: Сер. 7609 №414102 выдан Юрием УФМС России по Забайкальскому краю в Центральном

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

Адрес перепечатки: 670104, Забайкальский край, г. Чита, ул. Краснознаменная, д. 29, каб. 609, 38  
2.1. ОАО «Истра» (далее – «Страховщик 1»), в лице (от имени) страхового агента и сумма страховой  
премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Вильнюсская, д.12, стр.2,  
Литерный 115, РФ СЧ № 0928 от 23.09.2015 г., ул. Акушев: prof-misk@yngos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – «Сосредоточивчик 2»), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Иляболова, д. 31, стр. Б, Уленинская 115 РФ СЧ № 2259 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

### 3. ОБЪЕКТ ЦЕЛНОВАНИЯ:

[illegible]

A. CTPAHOBOT CИЧАН:

[illegible]

## 6. РЕЗУЛЬТАТЫ И ВЫВОДЫ

[illegible]

7. CLYXOBOL

1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате страховыми компаниями при наступлении страхового случая по наступлению события, указанного в п.п. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4 Правил страхования.

8. СТРЯНОВА С.М.

3.1. Числовая сумма (число отнесения) не настоящего Лотороу по всем страховым случаям в соответствии с п.3.2. настоящего Лотороу (в соответствии с п.3.2. настоящего Лотороу) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

CO-15X03011809

9.1. По состоянию на 31.12.2010 года в разрезе 100 000 (сто тысяч) рублей, по состоянию на 31.12.2010 года по факту формирования не установлено.

СТРАХОВОЙ ИФЕННН;

[illegible]

CTPAXORATE®

СОСТАВЛЯЮЩИЕ:

OT Certification

универсальной функции

