



ООО АФ «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 2631024053, КПП 057245001, ОГРН 1022603620368
Член СРО ААС ОРНЗ 11906111250
367026, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ташкентская, д. 9, эт. 2, оф. 2
Тел: 8(800) 770-75-95, 8(968) 394-07-82
E-mail: ako@nsaudit.ru, ako-mh@nsaudit.ru
Сайт: www.nsaudit.ru

АУДИТ

КОНСАЛТИНГ

МСФО

ОЦЕНКА

ЭКСПЕРТИЗА

АУТСОРСИНГ

Экземпляр № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 214/1-ОПМх-О-03-2023 по определению рыночной стоимости недвижимого имущества

ДАТА ОЦЕНКИ: 07 АПРЕЛЯ 2023 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 АПРЕЛЯ 2023 ГОДА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, Г. МАХАЧКАЛА, ТЕРРИТОРИЯ
АЭРОПОРТА

ЗАКАЗЧИК: МИНИСТЕРСТВО ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ И ИМУЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ: РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	12
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.5. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	21
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	38
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
7.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	50
9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	50
9.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
9.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	53
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..	57
9.4.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	57
9.4.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж	67
9.4.3. Результаты оценки, полученные сравнительным подходом	80
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	80
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	83
12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	83
Приложение №1. Информационно-аналитические материалы/ Ценовая информация.....	84
Приложение №2. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии)	98
Приложение №3. Документы, подтверждающие право проведения работ по оценке (копии).....	116



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер отчета об оценке	214/1-ОПМх-О-03-2023
Основание для проведения оценки	Договор № 214-ОПМх-О-03-2023 от 27.03.2023 г. Задание на оценку – Приложение №1 к Договору № 214-ОПМх-О-03-2023 от 27.03.2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта
Дата оценки	07.04.2023 г.
Дата осмотра объекта оценки	07.04.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	10.04.2023 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
А) Затратный подход	Не применялся (см. обоснование в разделе 9 настоящего Отчета)
Б) Сравнительный подход	36 285 959 (Тридцать шесть миллионов двести восемьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят девять) рублей с НДС
В) Доходный подход	Не применялся (см. обоснование в разделе 9 настоящего Отчета)
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости	36 286 000 (Тридцать шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей с НДС
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Результат оценки может быть использован только для реализации объекта оценки. Результат оценки отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта оценки только по состоянию на дату оценки. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 135-ФЗ).
Интервал значений итоговой стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости указывается без суждения о возможных границах интервала

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	36 286 000	6 047 667	30 238 333
ИТОГО:		36 286 000	6 047 667	30 238 333

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых допущений и ограничений;
- Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Директор ОП г. Махачкала
ООО АФ «Аудит-Консалтинг»

_____ М.М. Магомедов

Оценщик
ООО АФ «Аудит-Консалтинг»

_____ М.Б. Эбзеев



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии со ст.11 135-ФЗ, п.7 ФСО VI в отчете об оценке должна содержаться информация, содержащаяся в задании на оценку.

№ п/п	Наименование раздела	Источник требования	Содержание
1.	Объект оценки, включая права на объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	пп.1 п.3 ФСО IV п.8 ФСО №7	1. Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта
2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		Право собственности. Ограничения (обременения) не выявлены.
3.	Цель оценки	пп.2 п.3 ФСО IV	Для реализации объекта оценки
4.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	пп.3 п.3 ФСО IV	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность
5.	Вид стоимости	пп.4 п.3 ФСО IV	Рыночная стоимость
6.	Предпосылки стоимости	пп.4 п.3 ФСО IV	Предпосылки типичные для рыночной стоимости
7.	Основания для установления предпосылок стоимости	п.22 ФСО II	Не применяются
8.	Дата оценки	пп.5 п.3 ФСО IV	07.04.2023 г.
9.	Специальные допущения	пп.6 п.3 ФСО IV	Специальные допущения не выявлены
10.	Иные существенные допущения	пп.6 п.3 ФСО IV	Допущений, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки, не выявлено. Иные допущения, которые не являются существенными, приведены в разделе отчета об оценке «Принятые при проведении оценки допущения».
11.	Ограничения оценки	пп.7 п.3 ФСО IV	Ограничений, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки, не выявлено
12.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	пп.8 п.3 ФСО IV	Ни отчет об оценке целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации (ст.8.1 135-ФЗ).
13.	Указание на форму составления отчета об оценке	пп.9 п.3 ФСО IV	Отчет об оценке на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком и скреплен печатью оценщика, либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет об оценке состоит из нескольких частей, оценщиком обеспечена идентификация отчета об оценке как совокупность всех частей.
14.	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	пп.1 п.4 ФСО IV	<u>Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы:</u> 1. Выписка из ЕГРН от 08.04.2022 г. (кадастровый номер 05:40:000020:1811) 2. Выписка из ЕГРН от 08.04.2022 г. (кадастровый номер 05:09:000036:23) <u>Техническая документация:</u> 1. Технический паспорт на здание по состоянию на 24.01.2009 г. <u>Прочие документы, характеризующие объект оценки:</u> Не предоставляются
15.	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп.2 п.4 ФСО IV	Не требуется
16.	Сведения о предполагаемых пользователях результата	пп.3 п.4 ФСО IV	Иные лица в соответствии с целью оценки



№ п/п	Наименование раздела	Источник требования	Содержание
	оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)		
17.	Формы представления итоговой стоимости	пп.4 п.4 ФСО IV	Результат оценки выражается в рублях Российской Федерации. Результат оценки представлен в виде числа по правилам математического округления. Рыночную стоимость объекта оценки, определенную в отчете об оценке, необходимо указать с учетом НДС и без учета НДС.
18.	Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки	п.30 ФСО №7	Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
19.	Специфические требования к отчету об оценке	пп.5 п.4 ФСО IV	Специфические требования к отчету об оценке, в отношении формы и объема раскрытия информации в отчете отсутствуют
20.	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	пп.6 п.4 ФСО IV + п.9 ФСО №7	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется
21.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	пп.10 п.3 ФСО IV	Отсутствует



3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценка объекта оценки проведена в соответствии с действующим законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. В соответствии со ст.11 135-ФЗ, п.7 ФСО VI приведены стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

Согласно п.2 ст.15 135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные законы, регулирующие отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценки (общие), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 1);
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 2);
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 3);
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 4);
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 5);
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 6).

Федеральные стандарты оценки (специальные), определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. (с изменениями на 14.04.2022 года).

Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики, подготавливающие и подписывающие отчет об оценке:

1. Стандарт СРО РАО 001 «Общие положения», утвержден решением Совета Ассоциации, Протокол от 09.12.2020 г.
2. Стандарт СРО РАО 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Ассоциации, Протокол от 09.12.2020 г.
3. Стандарт СРО РАО 003 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 09.12.2020 г.
4. Стандарт СРО РАО 004 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 09.12.2020 г.
5. Стандарт СРО РАО 006 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Ассоциации. Протокол от 09.12.2020 г.



4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.11 135-ФЗ, п.4 ФСО III, при проведении оценки использованы следующие допущения и ограничения.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

1. Настоящий Отчет об оценке (далее - Отчет) достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях. Отдельные части и разделы настоящего Отчета составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего Отчета.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик использовал документы, представленные заказчиком оценки. Заказчик подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам, относящимся к данному объекту, и копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщиком получена информация от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников, которая считается достаточной для определения стоимости объекта оценки. Используя результаты осмотра, общедоступные информационные источники и иную относящуюся к рыночной информации, Оценщик подтверждает компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки. Согласно профессионального суждения оценщика, сформированного на основании проведенного анализа, предоставленная информация признается достоверной, надежной и существенной для цели оценки.
4. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указано в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации, и в виде скриншотов (снимок экрана) информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все параметры, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова в суд.
9. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
10. Величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, в соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное и т.п.
11. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
12. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса «Microsoft», «OfficeExcel» и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпадать с указанными в заключении.
13. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.
14. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
15. При использовании рыночных данных Оценщик исходит из предложения, что публикуемые собственниками цены (арендные ставки), отражают денежную величину, при получении которой собственник готов будет передать права на объект оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы собственника, связанные с осуществлением сделки, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если собственник является плательщиком НДС, цена продажи (арендной ставки) включает НДС.
16. В разделе «Приложения» Отчета содержится информация, относящаяся к понятию «Персональные данные». Оценщику со стороны Заказчика предоставлено согласие субъекта на обработку его персональных данных. При эксплуатации информационных систем персональных данных Оценщик принимает правовые, организационные и технические меры по обеспечению безопасности персональных данных в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».
17. 21.02.2022 г. президент РФ подписал указ о признании ДНР и ЛНР. 24.02.2022 г. начата военная операция по демилитаризации Украины. ЕС и США ввели пакет санкций против РФ. В настоящее время рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вышеописанными событиями, рыночные условия меняются ежедневно. Стоимость, определенная в настоящем Отчете, актуальна только на дату проведения оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату про-



ведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Общедоступная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние военных действий, текущих и будущих санкций, правительственных контрмер на ценообразование рынка объекта оценки.

18. Прочие допущения и ограничения оценки, связанные с различными этапами расчетов, приведены по тексту Отчета.

Специальные допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации:

Отсутствуют

Иные существенные допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, в том числе не отраженные в задании на оценку:

1. Заказчиком предоставлены незаверенные должным образом Выписки из ЕГРН (отсутствуют подписи и печати). В настоящем Отчете Оценщик использовал предоставленные документы, так как иные правоподтверждающие документы Заказчиком не предоставлены. Оценка проводится исходя из допущения, что предоставленные Заказчиком документы отражают достоверную информацию об объекте оценки.

2. Оценщиком дальнейшее наименование объекта оценки принимается на основании актуальной информации из открытых источников и/или предоставленных документов.

3. При проведении оценки не учитываются имущественные права, кроме права собственности, а также обременения (ограничения) объекта правами третьих лиц (аренда, залог, арест, запрещение регистрации), за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации, а также ограничений в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий.

4. Согласно Заданию на оценку, результаты оценки объекта оценки не включают стоимость прав на земельный участок под объектом капитального строительства (ОКС). Согласно общепринятой методологии оценки, оценка объекта оценки проводится последовательно как единого объекта недвижимого имущества с учетом прав на земельный участок с кадастровым номером 05:09:000036:23. Итоговый результат оценки представлен без стоимости прав на земельный участок.

5. Оценка объекта оценки проводится без учета влияния на стоимость выявленных в процессе визуального осмотра незаконных перепланировок и реконструкций.

6. Оцениваемые объекты капитального строительства (ОКС) предполагают наличие неотделимых улучшений - прочно присоединенного имущества в виде инженерно-технических сетей. По имеющейся информации, объект оценки подключен к центральным коммуникациям. Оценка проводится с допущением, что разрешения на подключение объекта к центральным коммуникациям будут оформлены на нового собственника при минимальных финансовых затратах.

7. В связи с отсутствием части сведений об объектах сравнения в публичных данных Оценщик производил дополнительную идентификацию таких объектов посредством телефонного интервьюирования продавцов (представителей продавцов) и использовал эту информацию при определении стоимости. Оценка проводится исходя из допущения, что полученная таким образом информация является достоверной и дополнительному подтверждению не подлежит.

Ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку:

Отсутствуют



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В соответствии со ст.11 135-ФЗ, п.7 ФСО VI представлена информация об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, о заказчике оценки, о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, о независимости юридического лица и оценщика, обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.

Сведения о заказчике оценки - юридическом лице	
Полное наименование	Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан
Сокращенное наименование	Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан
Реквизиты юридического лица	Юридический адрес: 367012, РД, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 5 ИНН/ КПП 0572019545/ 057201001 р/с 03100643000000010300 к/с 40102810945370000069 л/с 03032209220 в УФК по РД БИК 018209001 Отделение – НБ Республики Дагестан//УФК по Республике Дагестан, г. Махачкала ОКТМО – 82701000 КБК – 947 11402023020000410
Контактная информация	Тел/факс: 67-86-43 E-mail: mio.estate@e-dag.ru
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	
Ф.И.О.	Эбзев Мурат Борисович
Почтовый адрес	357736, Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Губина, 34
Контактный телефон	+7 (961) 489-02-32
Адрес электронной почты	ebzeyevmb@nsaudit.ru
Сведения о членстве оценщика в СРОО	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО), адрес: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1, дата вступления: 23.04.2018 г., номер в реестре СРО: 01053
Сведения о выданных квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022737-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», действует до 25.06.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022738-2 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества», действует до 25.06.2024 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400080087, регистрационный номер 0168, выдан 30.12.2014 г. Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/2210339395, страховая сумма: 300 000 рублей, дата выдачи: 06.06.2022 г., срок действия полиса: с 18.07.2022 по 17.07.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Дата начала стажа деятельности в оценке: 11.09.2014 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская Фирма «Аудит-Консалтинг»	
Организационно-правовая форма - общество с ограниченной ответственностью	
Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения: ОГРН № 1022603620368 , поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации: 16.02.2023 г. в налоговом органе по месту нахождения: Инспекцией Федеральной налоговой службы № 43 по г. Москве , код ИФНС: 7715	
ООО АФ «Аудит-Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»	
Страховой полис - № 922/2352507771, выдан САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 705 000 000 (семьсот пять миллионов) рублей, срок действия: с 30.03.2023г. по 09.10.2023г.	
Генеральный директор: Денисова Светлана Александровна	
Реквизиты ООО АФ «Аудит-Консалтинг»: ИНН 2631024053 КПП 774301001 ОКПО 10250689 ОКОПФ/ОКФС 65/16 ОКВЭД 69.20.1 ОКОГУ 49013	
Банковские реквизиты: Р/счет: 40702810760250101662 Банк получателя: Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь К/счет: 30101810907020000615, БИК: 040702615 Адрес банка: 3555035, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 361 Юридический адрес: 127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, к.7, помещ.18 Телефон: 8 (900) 274-83-63, E-mail: ako@nsaudit.ru, ako-mk@nsaudit.ru	
Обособленные подразделения ООО АФ «Аудит-Консалтинг»:	
Обособленное подразделение: г. Краснодар, ул. Кубанская, дом 45, корп. 2 Тел: 8 (800) 770-75-95, 8(861) 992-01-47, 8 (900) 274-83-63 E-mail: ako@nsaudit.ru, ako-kr@nsaudit.ru, callcenter@nsaudit.ru	
Обособленное подразделение: г. Ставрополь, ул. Дзержинского, д. 156, 6 этаж Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (938) 301-09-29, 8 (962) 444-28-95 E-mail: ako-stv@nsaudit.ru	
Обособленное подразделение: г. Невинномысск, ул. Менделеева, 22 Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (928) 813-94-93, 8 (928) 311-56-39 E-mail: ako@nsaudit.ru	



Дополнительный офис: г. Невинномысск, ул. Гагарина, 5
Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (961) 443-87-07, 8 (961) 443-87-03, E-mail: ako-nsk@nsaudit.ru

Обособленное подразделение: г. Пятигорск, ул. Крайнего, 49, оф. 1207
Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (928) 828-34-63; 8 (928) 820-83-23 E-mail: ako-pyt@nsaudit.ru

Обособленное подразделение: г. Кисловодск, ул. Губина, 34
Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (928) 911-24-32 E-mail: ako-kis@nsaudit.ru

Обособленное подразделение: г. Махачкала, ул. Ташкентская, 9, этаж 2, оф. 2
Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (967) 394-07-82, E-mail: ako-mh@nsaudit.ru

Обособленное подразделение: г. Черкесск, ул. Ленина, д. 2, офис 1/1,2
Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (928) 026-28-98 E-mail: ako-chr@nsaudit.ru

Обособленное подразделение: г. Нальчик, ул. Пушкина, 35, 2 этаж, каб. 5
Телефон: 8 (800) 770-75-95, 8 (928) 704-09-80 E-mail: ako-nch@nsaudit.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона

Настоящим ООО АФ «Аудит-Консалтинг» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты

Наименование организации/ Ф.И.О. специалиста	-
Квалификация, опыт	-
Степень участия в проведении оценки	-

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы (копии)	1. Выписка из ЕГРН от 08.04.2022 г. (кадастровый номер 05:40:000020:1811) 2. Выписка из ЕГРН от 08.04.2022 г. (кадастровый номер 05:09:000036:23)
Техническая документация (копии)	1. Технический паспорт на здание по состоянию на 24.01.2009 г.
Прочие документы, характеризующие объект оценки (копии)	Не предоставлены

Документы предоставлены Заказчиком оценки, необходимые копии приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Имущественные права на объект оценки

Наименование	Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта
Правообладатель	Республика Дагестан
Реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	-
Документы, подтверждающие имущественные права	Выписка из ЕГРН от 08.04.2022 г. (кадастровый номер 05:40:000020:1811)
Вид права	Право собственности
Наличие обременений и ограничений прав	Не зарегистрировано

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.¹

Основная цель данного этапа исследования – исключить риск последующего залога или других прав третьих лиц на объект.

Таблица 3. Наиболее распространенные виды обременений, сопутствующие риски

Вид обременения	Сопутствующий риск
Неполная оплата имущества по возмездным договорам	Имущество в залоге у Продавца, сопутствующий риск – последующий залог
Объект обременен залогом в обеспечение кредитов других банков	Сопутствующий риск – последующий залог
Имущество сдано в аренду третьим лицам	Возможные сложности при отчуждении имущества и его реализации

Проведение юридической экспертизы прав собственности на объект оценки и проверка отсутствия обременений правами требования третьих лиц не входит в число задач, стоящих перед оценщиком.

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки - это комплексное исследование объекта оценки, позволяющее получить полноценное понимание индивидуальных характеристик, на дату проведения оценки.

Оценщик провел сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, изучил основные источники информации, позволяющие идентифицировать объект оценки, а именно: данные предоставленные Заказчиком оценки (Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы – т.е. документы, которые устанавливают наличие права указанного в нем лица, в отношении указанного в нем объекта недвижимости. Документы, носящие сведения о технических характеристиках объекта оценки - т.е. документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки), данные открытых электронных и печатных изданий, находящиеся в режиме свободного доступа.

По результатам данного исследования оценщиком была проведена идентификация объекта оценки: наименования объекта оценки, его юридический статус, местоположение, физическое состояние, состав объекта оценки и другие уникальные характеристики.

¹ В соответствии со ст.209 Части 1 ГК РФ (с изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки)



При визуальном осмотре проведено сопоставление информации, указанной в технической документации (поэтажные планы и экспликации), и фактического состояния объекта оценки на предмет наличия/отсутствия несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций.

Были изучены карты местности, кадастровые карты, локальное окружение объекта оценки, факторы, улучшающие/ухудшающие объект оценки. Установлено соответствие/несоответствие улучшений земельного участка разрешительной документации, наличие/отсутствие иных зданий/сооружений, не вошедших в периметр оценки, но находящихся в пределах оцениваемого земельного участка, обеспеченность центральными коммуникациями.

В отчете представлены иллюстрации и подтверждение характеристик объекта оценки: поэтажные планы здания, план земельного участка на кадастровой карте, фотографии.

6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4. Сведения о текущем использовании объекта оценки

Наименование	Текущее использование
Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:00020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	На дату оценки объект используется по назначению

Источник: предоставленная Заказчиком документация, визуальный осмотр объекта оценки.

6.5. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики местоположения и окружения объекта оценки

Махачкала (с 1857 по 1921 год — Петровск-Порт) — город на юге России, на Кавказе, расположенный на берегу Каспийского моря. Столица Республики Дагестан. Третий по численности населения город Северо-Кавказского региона и крупнейший город Северо-Кавказского федерального округа. Образует городской округ город Махачкала. Является ядром почти миллионной Махачкалинско-Каспийской агломерации.

За последнее десятилетие город сильно изменился. Бюджет города стал увеличиваться ускоренными темпами. Например, поступление налоговых доходов в бюджет города увеличилось с 226 млн руб. в 1997 году и до 1100 млн руб. в 2005, а доходы города возросли за 10 последних лет почти в 15 раз.

Во всероссийском конкурсе «Самый благоустроенный город России» в 2001 году Махачкале присуждено 3-е, в 2002 году — 2-е, а в 2003 году — 1-ое. В 2012 году Махачкала заняла 3-е место в конкурсе «Самое благоустроенное городское (сельское) поселение России».

Также за последние годы в городе произведены масштабные работы по реконструкции исторической части города, въездных магистралей, инфраструктуры жизнеобеспечения. Реконструированы аллеи, бульвары и набережная города, центральная и университетская площади, разбит новый парк Ак-Гель с детским городком аттракционов. В 2002 году построен и введен в строй путепровод длиной 514 метров.

За последние четыре года объем промышленной продукции увеличился более чем в 5 раз.

Сегодня Махачкала — это крупнейший город российского Северного Кавказа и одноименного федерального округа, культурный, экономический и научный центр Юга России.

Промышленные предприятия города специализируются на выпуске оборонной, лесной, металлоперерабатывающей, электронной, рыбоперерабатывающей и другой продукции.

Здесь размещаются Дагестанский научный центр РАН, около 20 отраслевых научно-исследовательских институтов.

В Махачкале насчитывается 62 общеобразовательные школы. Из них 11 преобразованы в гимназии, лицеи и колледжи. Функционируют 6 государственных высших учебных заведений, в том числе Дагестанский государственный университет, Дагестанский государственный университет народного хозяйства, филиалы государственных вузов, негосударственные вузы и филиалы, 29 средних специализированных учебных заведений.

В городе действуют 4 кинотеатра с современным кинооборудованием. Работают 3 республиканские библиотеки: национальная на 1,5 млн томов, юношеская им. А. С. Пушкина и детская, а также городская с 15 филиалами. Функционируют более 20 телерадиопрограмм, 7 информационных агентств, издаются 30 журналов, 14 республиканских и 12 городских газет.

Махачкала расположена близ предгорий Большого Кавказа, на узкой полосе шириной до 10 км низменной равнины западного побережья Каспийского моря между горой Тарки-Тау и морем.

Население [править | править код]

Основная статья: *Население Махачкалы*

Численность населения											
1861	1897 ^[46]	1914	1926 ^[47]	1931 ^[48]	1933 ^[49]	1937 ^[47]	1939 ^[50]	1956 ^[51]	1959 ^[52]	1970 ^[53]	1973 ^[54]
2100	↗ 10 000	↗ 24 800	↗ 33 552	↗ 52 040	↗ 63 700	↗ 71 764	↗ 86 836	↗ 106 000	↗ 119 334	↗ 185 863	↗ 206 000
1975 ^[55]	1976 ^[56]	1979 ^[57]	1982 ^[58]	1985 ^[59]	1986 ^[56]	1987 ^[60]	1989 ^[61]	1990 ^[62]	1991 ^[56]	1992 ^[56]	1993 ^[56]
↗ 220 000	↔ 220 000	↗ 251 371	↗ 278 000	↗ 282 000	↗ 289 000	↗ 320 000	↘ 317 475	↘ 310 000	↗ 324 000	↗ 329 000	↘ 328 000
1994 ^[56]	1995 ^[59]	1996 ^[59]	1997 ^[63]	1998 ^[59]	1999 ^[64]	2000 ^[65]	2001 ^[59]	2002 ^[66]	2003 ^[54]	2004 ^[67]	2005 ^[68]
↘ 327 000	↘ 326 000	↗ 331 000	↗ 338 000	↘ 335 000	↘ 334 900	↘ 332 800	↘ 327 600	↗ 462 412	↘ 462 400	↗ 464 200	↗ 465 000
2006 ^[69]	2007 ^[70]	2008 ^[71]	2009 ^[72]	2010 ^[73]	2011 ^[74]	2012 ^[75]	2013 ^[76]	2014 ^[77]	2015 ^[78]	2016 ^[79]	2017 ^[80]
↗ 466 300	↗ 466 900	↘ 464 200	↗ 465 854	↗ 572 076	↗ 578 000	↘ 574 277	↗ 576 194	↗ 578 332	↗ 583 233	↗ 587 876	↗ 592 976
2018 ^[81]	2019 ^[82]	2020 ^[83]	2021 ^[84]	2022 ^[4]							
↗ 596 356	↗ 601 286	↗ 603 518	↗ 604 266	↗ 604 614							

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 22-м месте из 1117 городов Российской Федерации.

Махачкала — самый населённый город в Северо-Кавказском федеральном округе, один из немногих растущих и самый быстрорастущий из крупнейших российских городов, многие из которых в постсоветское время имели отрицательную динамику изменения численности населения.

Город разделён на 3 района:

Кировский район — 186 460 (2022);

Советский район — 209 969 (2022);

Ленинский район — 208 185 (2022).

Международный аэропорт Махачкала (Уйташ) имени дважды Героя Советского Союза Амет-Хана Султана — аэропорт федерального значения, расположенный в городе Махачкала, основной аэропорт республики Дагестан.

Расположен в 4,5 км от города Каспийск и в 16,2 км от ближайшего микрорайона Махачкалы.

Махачкалинский международный морской торговый порт в Республике Дагестан — единственный незамерзающий порт России на Каспии. Занимается перевозкой и переработкой генеральных, минерально-строительных и наливных грузов паромными и контейнерными перевозками.

Махачкалинский порт сегодня — это сухогрузная гавань, включающая в себя железнодорожный паромный и автопаромный терминал, оснащённая современным технологическим оборудованием.

Железнодорожная переправа порта — единственная в России переправа на Каспии, рассчитанная на паромы типа «Махачкала-1», «Петровск» и «Советский Дагестан». Нефтегавань порта — современный комплекс по переработке нефтепродуктов, оборудованный высокопроизводительными средствами обработки танкеров грузоподъемностью до 10000 тонн и осадкой до 10 метров. На территории, примыкающей к порту, расположена самая крупная на Северном Кавказе нефтебаза, которая соединена с магистральным нефтепроводом Баку-Новороссийск.

Железнодорожный вокзал Махачкала — железнодорожная станция Махачкалинского региона Северо-Кавказской железной дороги, находящаяся в городе Махачкале, столице республики Дагестан. Основная пассажирская станция города, где останавливаются все поезда дальнего следования. Станция Махачкала является конечной для всех пригородных поездов.

В Махачкале имеется две автостанции: главная — Северная и пригородная — Южная:

от Северной курсируют маршруты по городам России, северную и центральную части Республики Дагестан;

от Южной курсируют маршруты по южным районам Дагестана.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Махачкала>

Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже.

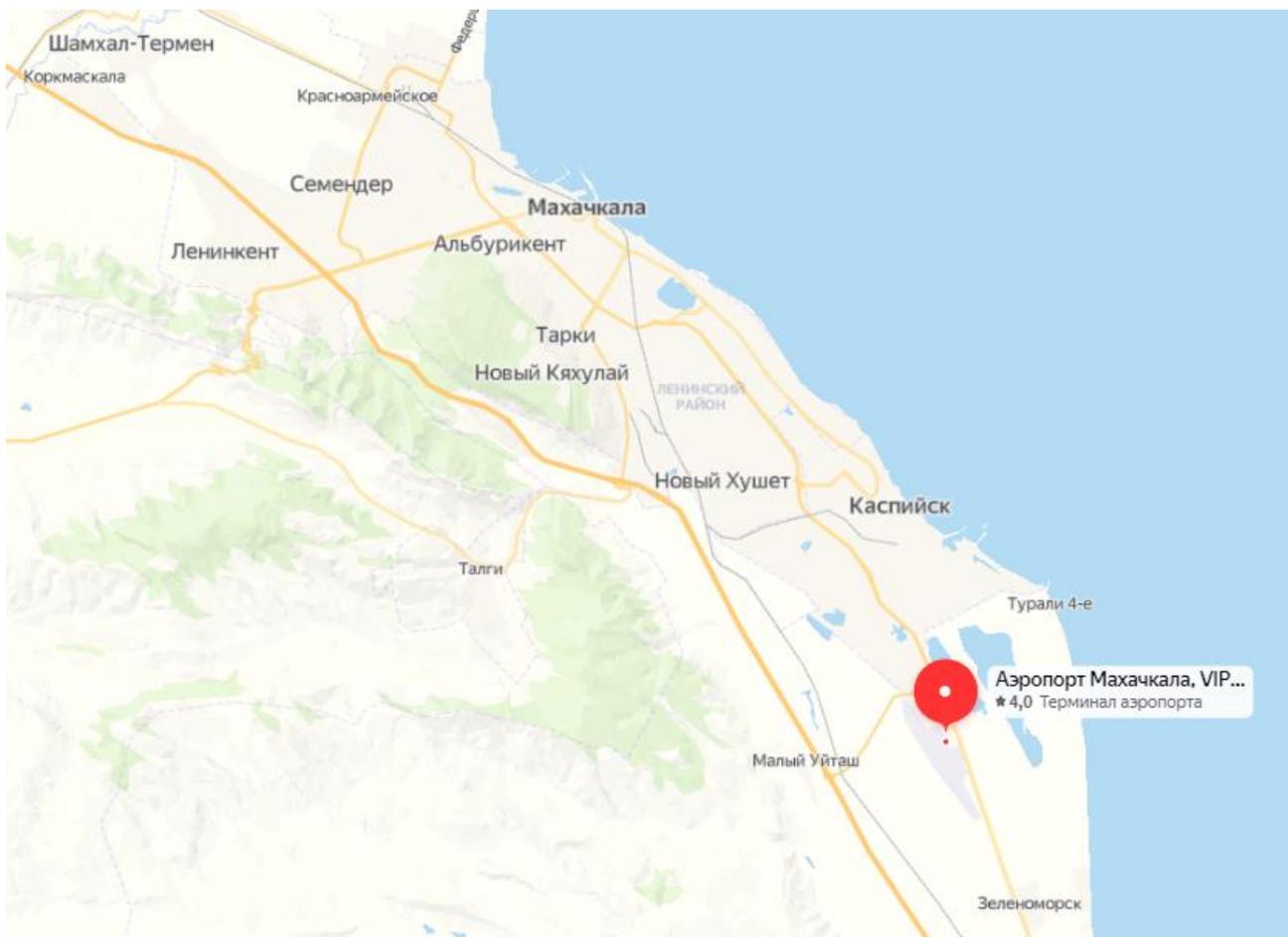


Рис. 1 - Местоположение объекта оценки на карте г. Махачкалы (<https://yandex.ru/maps>)

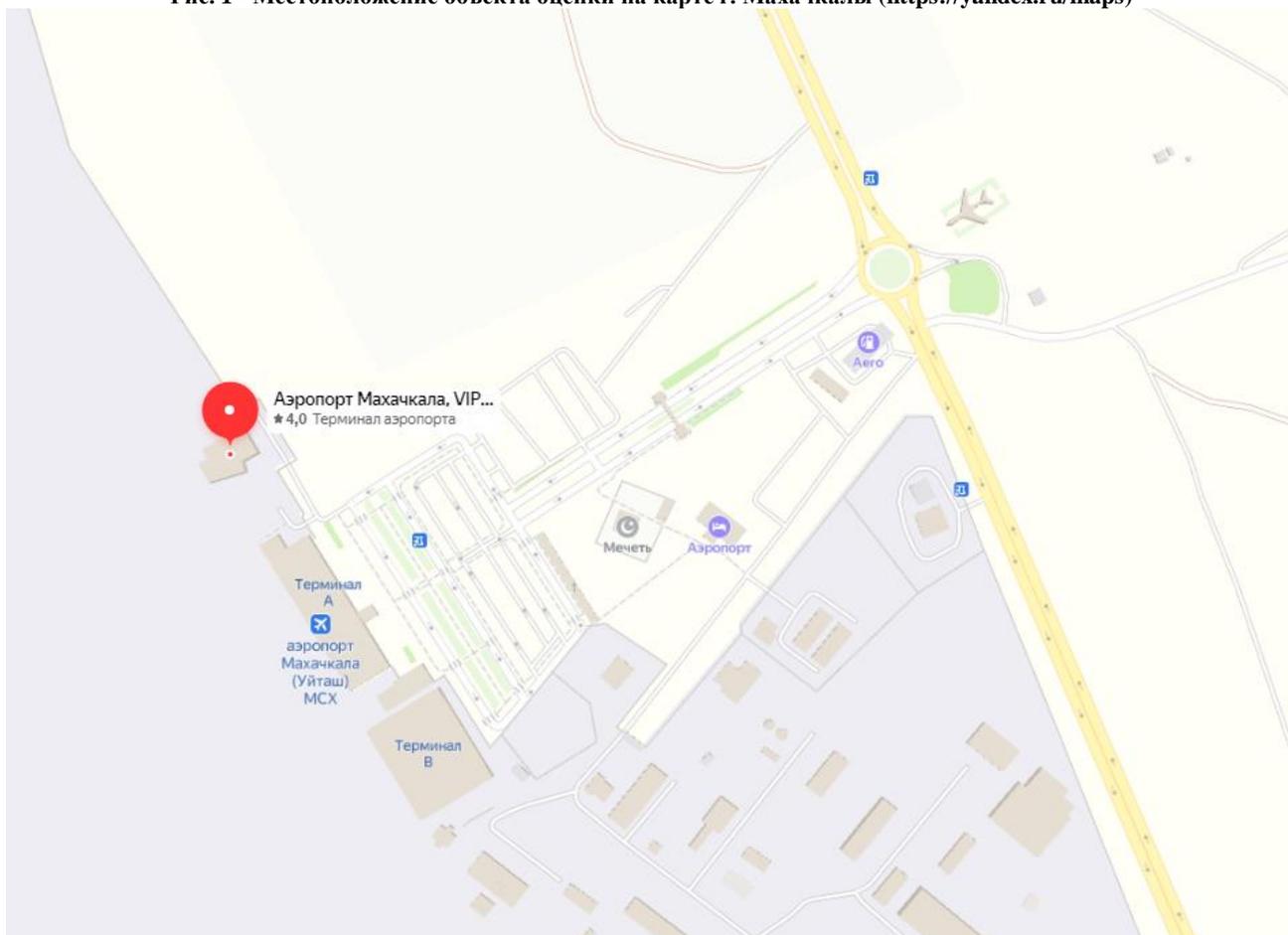


Рис. 2 - Местоположение объекта оценки на карте в пределах микрорайона (<https://yandex.ru/maps>)

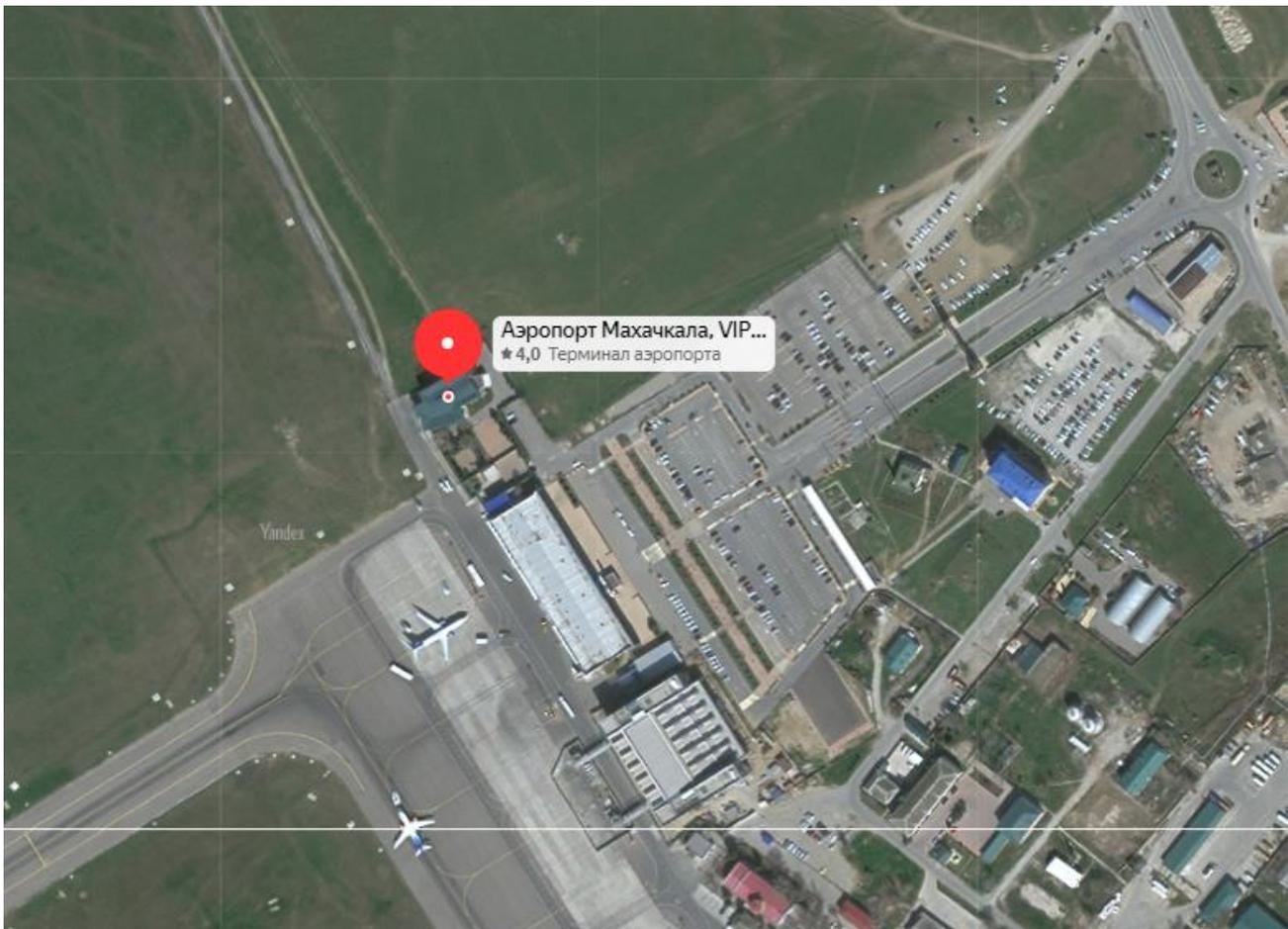


Рис. 3 - Местоположение (вид со спутника) объекта оценки на карте в пределах микрорайона (<https://yandex.ru/maps>)

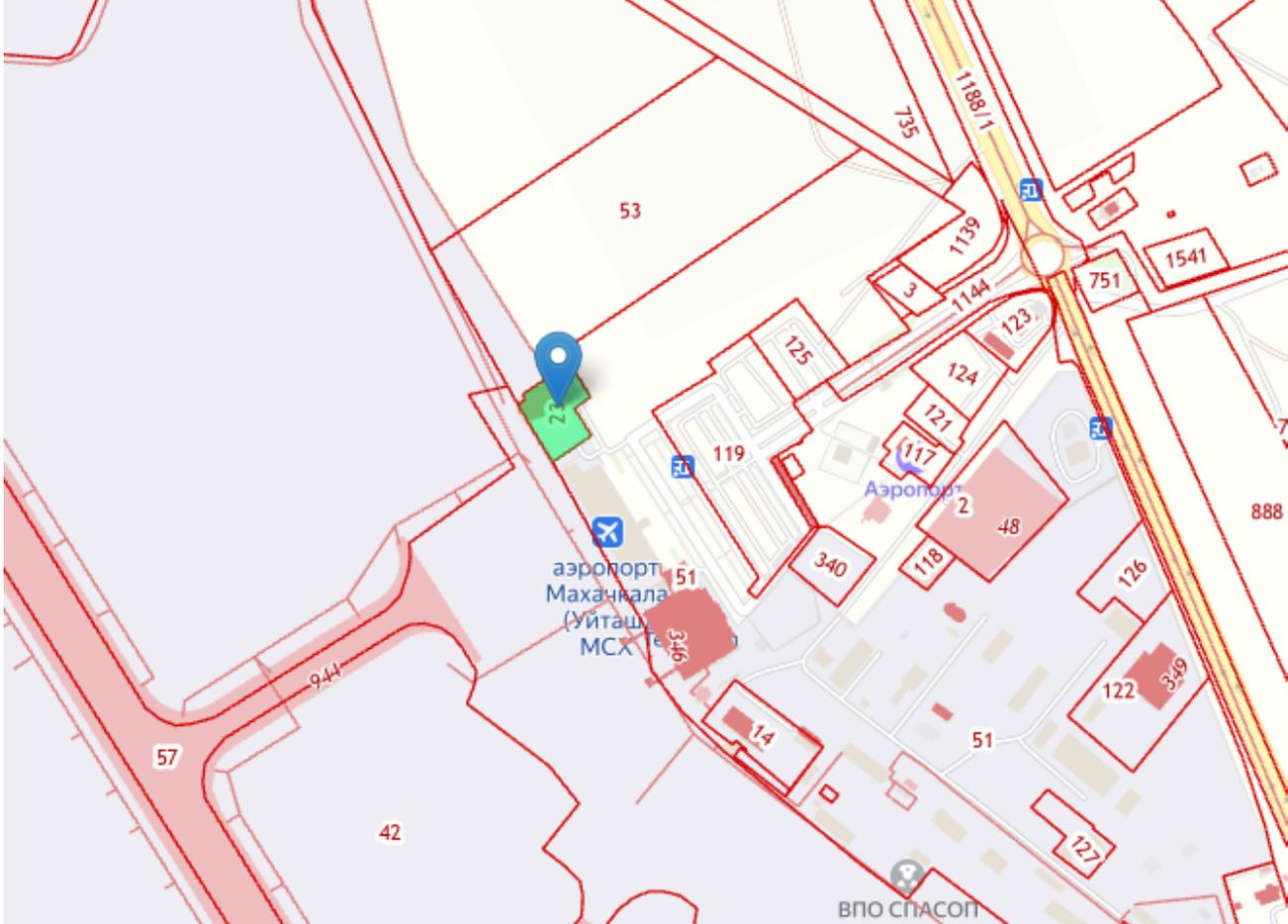


Рис. 4 - Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru>)



Основные характеристики объекта оценки приведены в таблицах ниже по тексту, которые составлены на основе визуального осмотра объекта оценки, а также на основании представленных Заказчиком документов (см. раздел 6.1 и Приложение №2 к Отчету). Датой осмотра объекта оценки являлась дата, установленная в Задании на оценку.

Характеристики объекта оценки

Таблица 5. Описание и характеристики объекта оценки

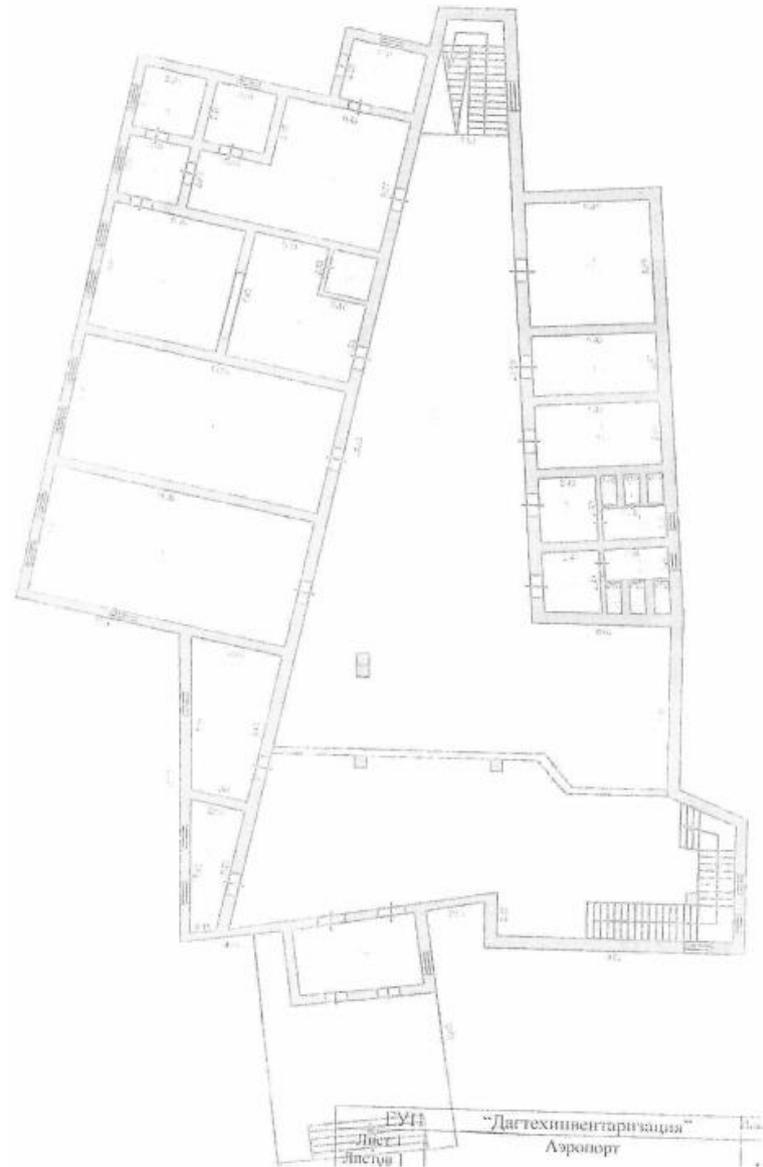
Характеристики местоположения объекта оценки		
Адрес	Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	
Район/ микрорайон города	р-н Карабудахкентский, местность "Уйташ"	
Преобладающая застройка района	Район характеризуется низкой плотностью застройки. Основа застройки – объекты сельскохозяйственного и коммерческого назначения (Окраина населенного пункта). В непосредственной близости расположены Международный аэропорт Махачкала, земельные участки сельскохозяйственного назначения.	
Характеристика доступности	Транспортная доступность хорошая. Транспортная доступность: в непосредственной близости Международный аэропорт Махачкала, остановки общественного транспорта на расстоянии до 100 м, на расстоянии около 500 м от автомагистрали, на расстоянии около 9 км от центра г. Каспийска, на расстоянии около 9,5 км от автостанции «Каспийск». Транспортный трафик средний, пешеходный трафик низкий. Подъезд к зданию осуществляется с автодороги 82К-047. Объект расположен на второй линии, вход в здание со двора. Парковка стихийная, доступ к объекту свободный.	
Состояние прилегающей территории	Хорошее (асфальтированные подъездные дороги, озеленение, освещение)	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	-
	Детский сад	-
	Отделение банка, банкоматы	+
	Предприятия службы быта	+
	Торговые предприятия	+
	Аптека	+
	Поликлиника	-
Зона отдыха	-	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность объекта оценки и района в целом	Ахты бани, минеральные источники. Привлекательность местоположения характеризуется как средняя.	
Экологическая обстановка района	Район с благоприятной экологической обстановкой	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют в ближайшем окружении	
Характеристики здания		
Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта		
Тип (здание/помещение/сооружение/иное)	Здание	
Функциональное назначение	Торгово-офисное (свободное)	
Текущее использование	Используется по назначению	
Класс объекта	-	
Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии)	05:40:000020:1811	
Кадастровая стоимость, руб.	51 988 796,62 (дата определения стоимости 20.01.2020)	
Год постройки/ Год капитального ремонта	2007	
Материал наружных стен	Кирпич	
Материал перекрытий	Железобетон	
Материал кровли	Металл	
Тип фундамента	Железобетонный	
Состояние здания (субъективная оценка) ²	Хорошее	
Нормативный срок функционирования, лет ³	125	
Группа капитальности, класс конструктивной системы	КС-1	
Общий физический износ (по данным БТИ)	0% по состоянию на 2009 г.	
Состояние фасада здания	Хорошее	
Этажность	1 этаж (749,1 кв.м), 2 этаж (632,9 кв.м)	
Общая/ полезная площадь, кв.м.	1382,0	
Стандарт измерения (БТИ, ВОМА)	БТИ	
Площадь арендопригодная, кв.м.	1382,0	
Существующие арендные ставки	Арендатор Арендуемая Арендная Ставка арен-	

² http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

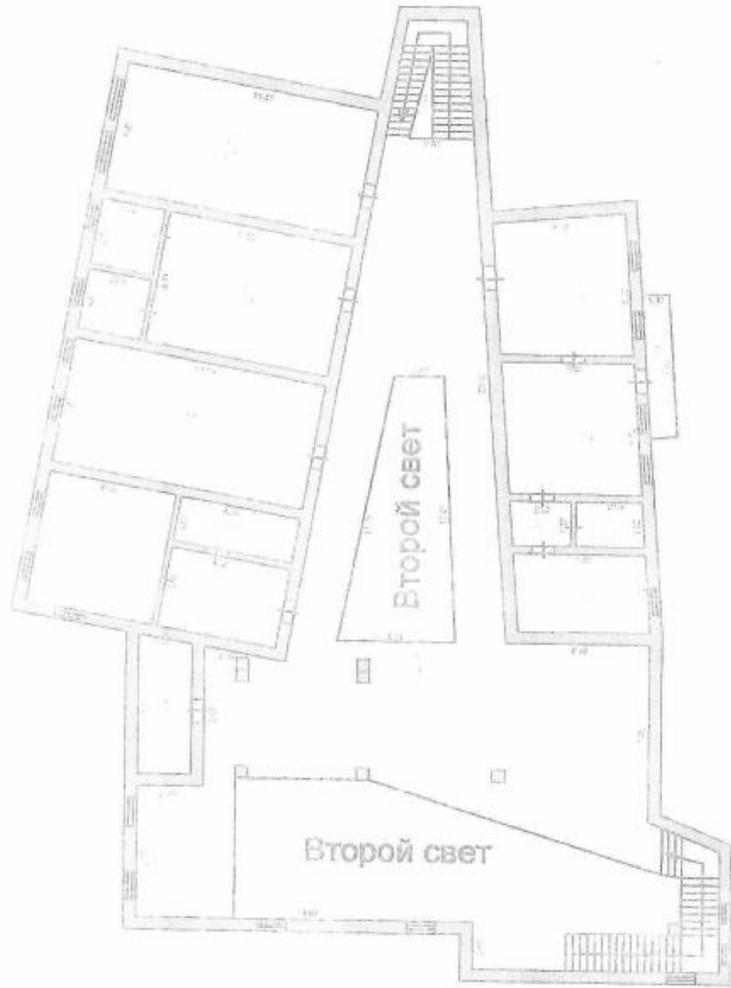
³ <https://statirelt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>

		площадь, кв.м.	плата, руб./мес.	ды за 1 кв.м., руб./мес.
		-	-	-
Высота потолка, м	3,1-3,21			
Наличие подземных этажей	Отсутствуют			
Наличие отдельного входа	Имеется			

План помещений



2 этаж



Отражение на поэтажном плане перепланировки/переоборудования	-	
Соответствие фактической планировки поэтажному плану	Фактическая планировка помещений соответствует плану технического паспорта	
Внутренняя отделка	Полы	Плитка, ламинат
	Стены	Покраска, плитка, пластиковые панели
	Потолки	Подвесной, покраска
	Дверные проемы	Деревянные, металлические
	Оконные проемы	Металлопластиковые
Состояние внутренней отделки	Комфортный ремонт	
Коммуникации и инженерная инфраструктура	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление, кондиционирование, пожарно-охранная сигнализация	
Охрана и безопасность	Имеется	
Наличие парковки (или парковочный коэффициент)	Парковка на прилегающей территории (платная)	
Прочие особенности здания	-	
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Информация не предоставлена	
Характеристика земельного участка		
Местоположение, адрес	Республика Дагестан, р-н Карабудахкентский	
Площадь земельного участка, кв.м.	3644	
Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии)	05:09:000036:23	
Кадастровая стоимость, руб.	1 063 819,29 (дата определения стоимости 01.01.2022)	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование	под зал официальных делегаций Президента РД	
Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности.	
	Оограничения (обременения) прав: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-05; Реквизиты документаоснования: Приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Махачкала (Уйташ) от 2020-04-23 № 415-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации; Документ, воспроизводящий сведения,	

	содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 2020-06-26 № б/н.
План земельного участка (ситуационный, кадастровый)	
Инженерно-геологические условия	Форма пригодная для строительства, рельеф ровный
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобиле	Имеется
Данные о наличии деревьев, газона	Имеются
Данные о наличии освещения	Имеется
Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных)	Объекты капитального строительства, входящие в периметр оценки (1 здание).
Площадь застройки, кв.м.	810,8
Прочие улучшения	Отсутствуют
Инженерная инфраструктура и коммуникации (находятся на участке или проходят рядом)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (на участке)
Данные о фактическом использовании земельного участка	Используется по назначению
Прочая информация	-
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

Источник: документация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр объекта оценки.

Выводы:

Объект оценки расположен вблизи от г. Каспийска, местность "Уйташ". Район характеризуется низкой плотностью застройки. Основа застройки – объекты сельскохозяйственного и коммерческого назначения (Окраина населенного пункта). В непосредственной близости расположены Международный аэропорт Махачкала, земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Транспортная доступность хорошая. Транспортная доступность: в непосредственной близости Международный аэропорт Махачкала, остановки общественного транспорта на расстоянии до 100 м, на расстоянии около 500 м от автомагистрали, на расстоянии около 9 км от центра г. Каспийска, на расстоянии около 9,5 км от автостанции «Каспийск». Транспортный трафик средний, пешеходный трафик низкий. Подъезд к зданию осуществляется с автодороги 82К-047. Объект расположен на второй линии, вход в здание со двора. Парковка стихийная, доступ к объекту свободный.

Объект оценки является объектом недвижимого имущества, который состоит из объектов торгово-офисного назначения (1 здания на земельном участке).

На дату оценки оцениваемый объект используется по назначению.

Этажность совокупно – 1 этаж (749,1 кв.м), 2 этаж (632,9 кв.м).

По результатам визуального осмотра, а также анализа технической документации физическое состояние здания характеризуется как хорошее.

Уровень отделки помещений совокупно – комфортный ремонт (1382,0 кв.м).

Объект оценки снабжен всеми необходимыми коммуникациями и инженерными сетями (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление, кондиционирование, пожарно-охранная сигнализация).

Все перечисленные выше факты учитывались при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку данных о проведении специализированных геотехнических экспертиз состояния объекта оценки оценщик не имеет, было сделано предположение об отсутствии каких-либо значимых скрытых дефектов объекта оценки, а также прочих неблагоприятных факторов.

6.6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Подъездные пути и прилегающая территория



Подъездные пути и прилегающая территория



Подъездные пути и прилегающая территория



Подъездные пути и прилегающая территория



Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта

Фасад здания

Фасад здания



Фасад здания



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Фасад здания



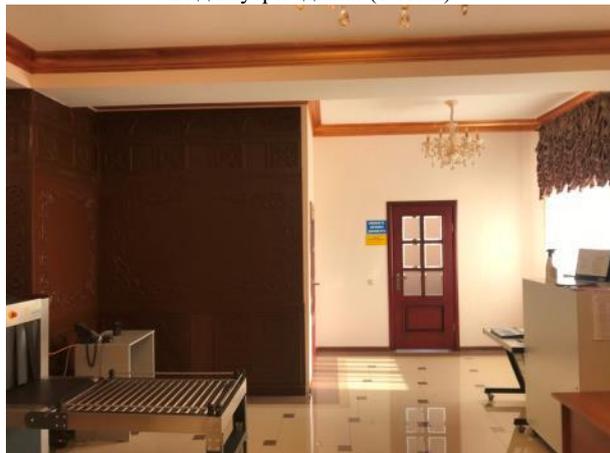
Вид внутри здания (1 этаж)



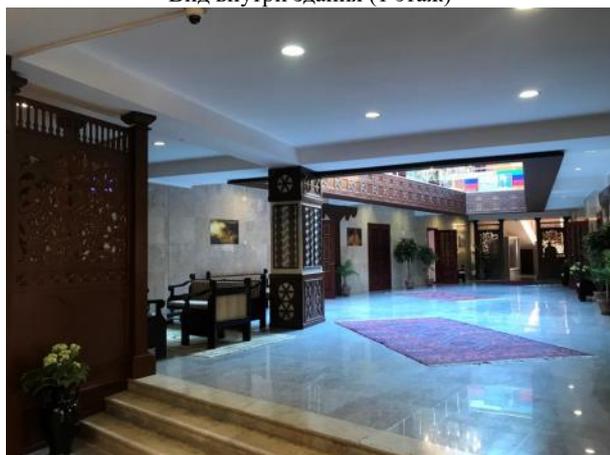
Вид внутри здания (1 этаж)



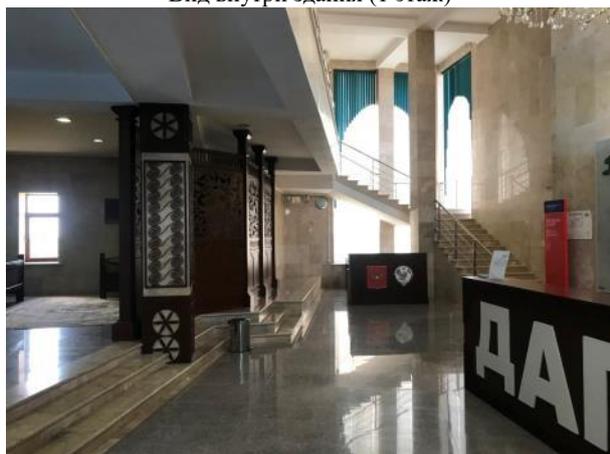
Вид внутри здания (1 этаж)



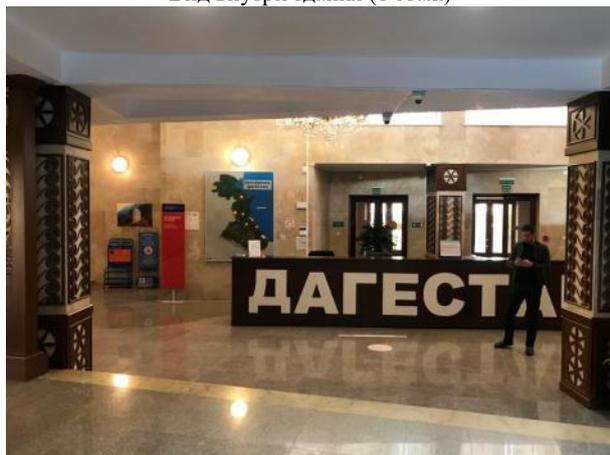
Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид из окна



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (1 этаж)



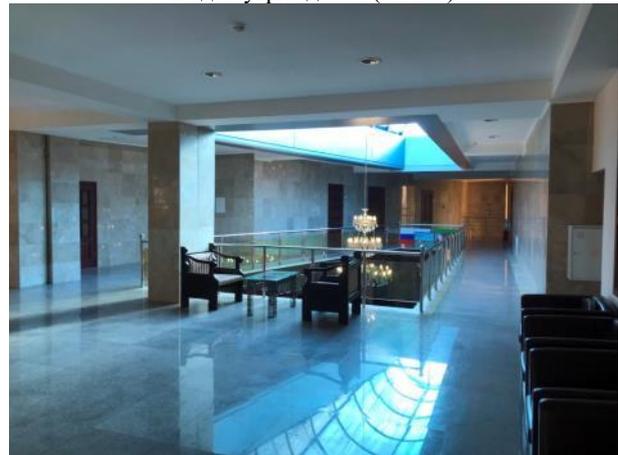
Вид внутри здания (1 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



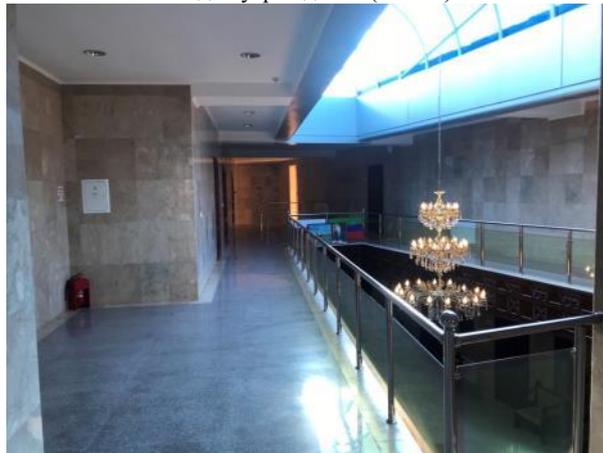
Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



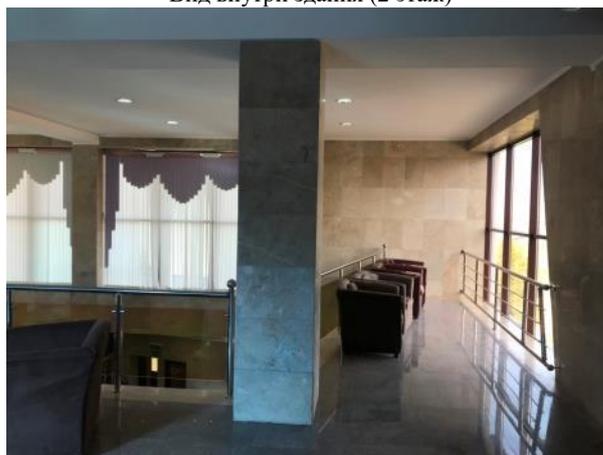
Вид внутри здания (2 этаж)



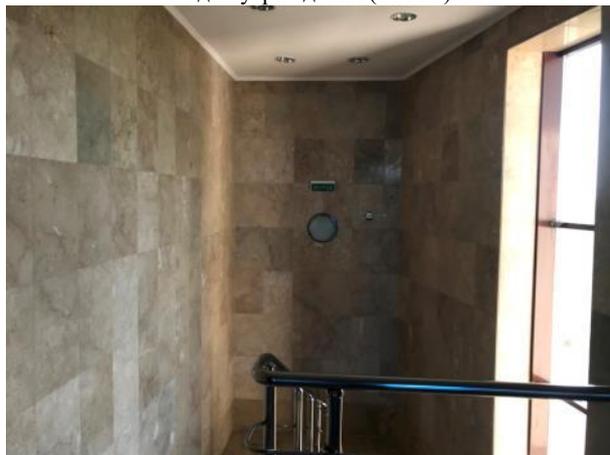
Вид из окна



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



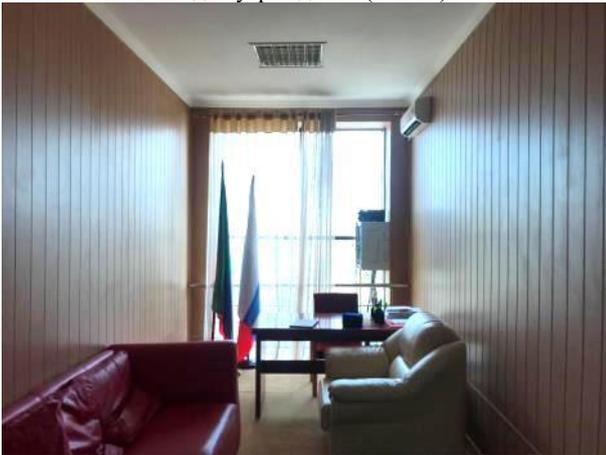
Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид из окна



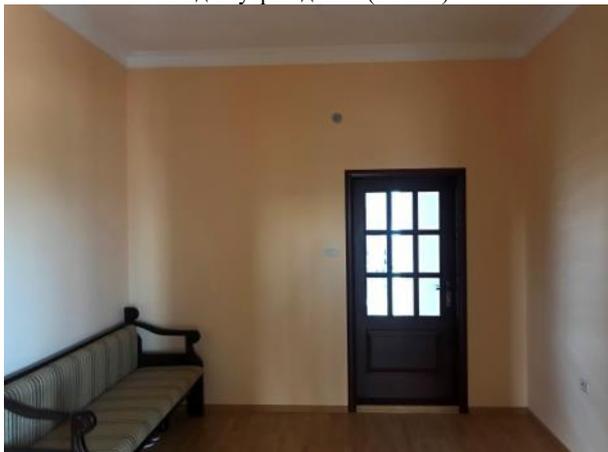
Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



Вид внутри здания (2 этаж)



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки и прочих, влияющих на стоимость факторов, Оценщик производит в соответствии с п.7 ФСО VI, п.10-11 ФСО №7.

В рамках настоящего раздела приводится анализ рынка объектов, аналогичных объекту оценки, выявление тенденций, формирующих развитие, факторов, влияющих на стоимость объектов и т.д. Собранная информация включает два типа данных:

– *общая информация*, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок: экономические тенденции на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие региона, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование.

– *специальная информация*, используемая для выявления наиболее эффективного использования, расчетов по затратному, доходному и сравнительному подходам оценки. Анализ специальной информации предполагает анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений, тенденций их изменения.

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Информация о социально-экономическом развитии РФ за январь-февраль 2023 г.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.

Индекс промышленного производства в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-феврале 2023 г. - 98,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2023 г. - 96,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-феврале 2023 г. - 98,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-феврале 2023 г. - 101,6%.

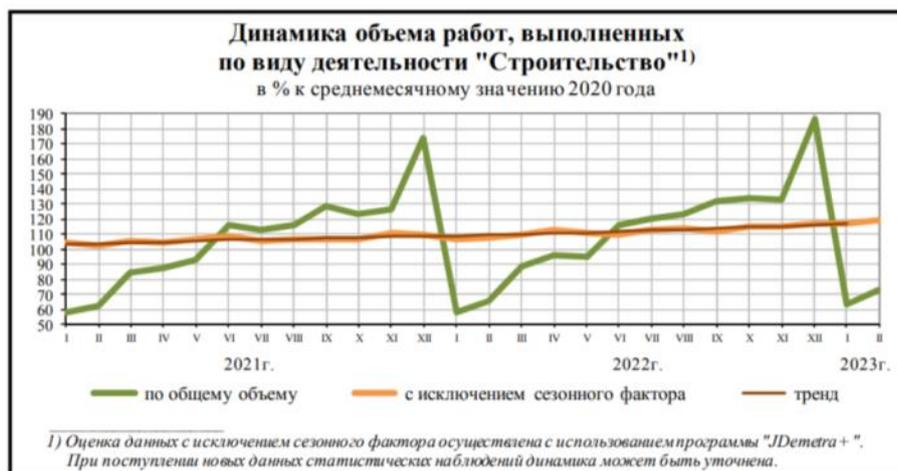
Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-феврале 2023 г. - 91,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 267,4 млрд рублей, в январе-феврале 2023 г. - 509,6 млрд рублей.

Животноводство. На конец февраля 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,5% меньше), свиней - 28,0 млн (на 5,1% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 0,9% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,3% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 45,4% овец и коз (на конец февраля 2022 г. - соответственно 39,0%, 7,5%, 46,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,2%, коров - сохранилось на уровне прошлого года, поголовье свиней увеличилось на 6,5%, овец и коз - на 1,5%, птицы - на 1,6%. В январе-феврале 2023 г. по сравнению с январем-февралем 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 2,4 млн тонн, молока - 4,6 млн тонн, яиц - 7,1 млрд штук.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2023 г. составил 710,3 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 1333,4 млрд рублей, или 110,9%.



Жилищное строительство. В феврале 2023 г. возведено 610 многоквартирных домов. Населением построено 37,5 тыс. жилых домов. Всего построено 95,1 тыс. новых квартир. В январе-феврале 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 81,2 тыс. жилых домов. Всего построено 251,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,7 млн кв. метров, или 57,5% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2023 года.



Оборот розничной торговли в феврале 2023 г. составил 3333,8 млрд рублей, или 92,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 6706,5 млрд рублей, или 92,8%.

В феврале 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1144,6 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к февралю предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - на 2276,1 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в феврале 2023 г. составил 9185,6 млрд рублей, или 85,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,5% оборота оптовой торговли.

В феврале 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 100,7%.

В феврале 2023 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в феврале 2022 г. - на 1,6%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2023 г. снизились на 0,1% (в феврале 2022 г. - выросли на 0,8%).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2023 г. увеличились на 0,7% (в феврале 2022 г. - на 1,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,5%, в обрабатывающих производствах - 100,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,2%.

В феврале 2023 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе в растениеводстве - 102,2%, в животноводстве - 98,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2023 г., по предварительным данным, составил 100,9%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 марта 2023 г. составили 574,2 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 марта 2022 г. на 6,9%, по сравнению с 1 февраля 2023 г. - на 3,8%.



Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2023 г. составила 63260 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,4%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2023 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,8 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в феврале 2023 г. составил 60,1%. Среди занятых доля женщин в феврале составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (54,9%) ниже уровня занятости городских жителей (61,8%).

Безработица. В феврале 2023 г. 2,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в феврале 2023 г. составил 3,5% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в феврале 2023 г. у женщин составила 5,9 месяца, у мужчин - 6,0 месяца.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу февраля 2023 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,7 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,6 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получили пособие по безработице.

В течение февраля 2023 г. получили статус безработного 108,0 тыс. человек, трудоустроено за месяц 54,5 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 1,9 тыс. человек, или на 3,3% меньше, чем в феврале 2022 года.

На начало 2022 г. частный жилищный фонд составлял 3,8 млрд кв. метров, или 93,3% от всего жилищного фонда страны. За 2022 г. в России приватизировано 113,2 тыс. жилых помещений (за 2021 г. - 101,8 тыс.) общей площадью 5,0 млн кв. метров. Всего с начала приватизации на 1 января 2023 г. население приватизировало 31,3 млн жилых помещений, или 85,9% жилых помещений, подлежащих приватизации.

В целом по стране в январе 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе 2022 г. - в 1,9 раза), в 64 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Перспективы рынка недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

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

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

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других, смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

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

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

<https://statielt.ru/downloads/Анализ%202023%20марта.pdf>

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>

Информация о социально-экономическом развитии Республики Дагестан за январь-февраль 2023 г.

Индекс промышленного производства в феврале 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,2%, в феврале 2022 года – 116,3%.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в феврале 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3986,3 млн. рублей, в январе-феврале 2023г. –7905,2 млн. рублей.

Животноводство. На конец февраля 2023г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 943,1 тыс. голов (на 2,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 475,5 тыс. голов (на 3,5% больше), овец и коз – 4742,8 тыс. голов (на 3,6% больше), птицы – 3978,8 тыс. голов (на 6,4% меньше), поголовье свиней – 0,6 тыс. голов (на 25% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 77,4% поголовья крупного рогатого скота, 100% – свиней, 24% – овец и коз (на конец февраля 2022г. соответственно – 78,5%, 100%, 24,9%).

В сельскохозяйственных организациях в феврале 2023г. по сравнению с соответствующей датой 2022г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,6%, молока увеличилось – на 0,1%, яиц сократилось – на 14%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе - феврале 2023г. составили 307 килограммов (в январе-феврале 2022г. – 334 килограммов), яйценоскость кур-несушек –16 штук яиц, против 23 штук за предыдущий год.

В январе-феврале 2023 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях, по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2023 года составил 6575,5 млн. рублей, или 96,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В феврале 2023 года построено 997 новых квартир, в том числе 178 квартир введено за счет индивидуального застройщика.

Оборот розничной торговли в январе 2023 года составил 55104,4 млн. рублей, что в товарной массе на 3,1% больше, чем в соответствующем периоде 2022 года.

Индекс потребительских цен в феврале 2023г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 100,2%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по республике в феврале 2023г. составила 18141,5 рубля в расчете на месяц, что на 0,1% ниже предыдущего месяца и на уровне декабря 2022 г. (в феврале 2022 года - выше на 0,4% января 2022 г., на 0,7% - декабря 2021г.).

В феврале 2023г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5%, с начала года – на 3,3% (в феврале 2022 года - увеличились на 1,7%, с начала года – на 2,9%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец февраля 2023г. составила 5419,6 рубля в расчете на 1 человека и по сравнению с концом предыдущего месяца уменьшилась на 0,1%, за период с начала года увеличилась на 0,5% (в феврале 2022г. увеличилась на 1,3%, с начала года – на 2%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2023г. уменьшились на 0,1%, с начала года остались на уровне предыдущего месяца (в феврале 2022г. увеличились на 0,5%, с начала года – на 0,9%).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2023г. увеличились на 0,2%, с начала года – на 1,2% (в феврале 2022г. - увеличились на 0,8%, с начала года – на 0,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2023 года составил 105,2%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98,7%, обрабатывающих производств – 106,6%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 104%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2023 года составил 100%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная заработная плата за январь 2023г. составила 35201,8 рубля и по сравнению с соответствующим периодом 2022г. увеличилась на 12%. Реальная заработная плата за этот период по сравнению с соответствующим периодом 2022г. увеличилась на 1%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2022г.–январе 2023г. составила 1430,4 тыс. человек, или 44,6% от общей численности населения республики.

Безработица. В ноябре 2022г.–январе 2023г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 171,6 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше, или 12% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

К концу февраля 2023 года зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Минтруда, 16,6 тыс. человек, в том числе 7,8 тыс. человек получали пособие по безработице.

Источник: <https://dagstat.gks.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20РД%20за%20январь-февраль%202023.pdf>

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.



В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов коммерческой недвижимости.

Таблица 6. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
Торговая недвижимость	
торгово-развлекательные центры и торговые центры	<p>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. К данному подсегменту классификации относятся окружные (community), региональные (regional) и суперрегиональные (super regional) торговые центры</p> <p>Окружной торговый центр. Community Shopping Center. Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), диска-унт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(ы). Типичный размер арендной площади - 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 ми-нут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек</p> <p>Региональный торговый центр. Regional Center. Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв.м - 85000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30- 40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более.</p> <p>Суперрегиональный торговый центр. Super Regional Center. Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек</p>
районный/микрорайонный ТЦ	<p>Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5000 – 6000 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте</p> <p>Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозяйственные, фотоуслуги и прочее).</p>
стрит-ритейл	<p>Street retail (стрит-ритейл) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким объектам – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты –коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p>
торговые площади	<p>Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые по характеристикам не могут быть отнесены к классу «стрит-ритейл». К классу «торговые площади» относятся также небольшие отдельно стоящие магазины</p>
объекты свободного назначения	<p>Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.</p>
Офисная недвижимость	



<p>класс «А»</p>	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в Центральном административном округе. Близость к метро и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора» с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы</p>
<p>класс «В»</p>	<p>Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории во-круг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.</p>
<p>класс «С»</p>	<p>Офисы класса «С». К этому классу офисной недвижимости относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик: как правило, находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом); - фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта; - юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом; - коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.</p>
<p>Производственно-складская недвижимость</p>	
<p>класс «А»</p>	<p>Одноэтажное складское здание из металлоконструкций и сэндвич-панелей прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 12 (9) м. Расстояние между пролетами — 24 , площадь застройки 40-45 % , бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка не менее 5 (5) тонн на 1 кв. м, на уровне 1,20 м) от земли, потолки — от 13 м ; возможность установки стеллажей, температурный режим регулируется, пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 500 кв. м (не менее 1 на 1000 кв. м — для класса А), площадки для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых машин, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей, наличие офисных помещений на территории, оптоволоконные телекоммуникации. для класса А огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, ЖД ветка</p>
<p>класс «В»</p>	<p>Одноэтажное складское здание прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, площадь застройки 45-55%, бетонный пол, антипылевое покрытие (асфальт или бетон — для класса В), нагрузка — 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли, потолки от 8 м, температурный режим регулируется, вентиляция, температурный режим регулируется пожарной сигнализацией, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 2000 кв. м (В случае многоуровневого склада – грузовые лифты), площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, офисные помещения при складе, вспомогательные помещения при складе — туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала, оптоволоконные телекоммуникации, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благо-устроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, электроподстанция и тепловой узел, ЖД ветка. Для класса В пандус для разгрузки, охрана по периметру территории</p>
<p>класс «С»</p>	<p>Капитальное производственно-складское помещение или утепленный ангар, потолки — от 4 м, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников, ворота на нуле, площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, система вентиляции, отопления, офисы на складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для раз-</p>



грузки автотранспорта, охрана по периметру территории, телекоммуникации, вспомогательные помещения при складе, ЖД- ветка

Объекты специализированного назначения

Сельскохозяйственные комплексы – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Объекты общественного питания – здания или помещения, предназначенные для организации пунктов общественного питания, например, кафе, ресторан, бар. В составе объекта общественного питания обязательным является наличие помещения или помещений, используемых для приготовления пищи, хранения и нарезки продуктов, которые должны соответствовать санитарно-гигиеническим нормам — быть облицованными глазурованной керамической плиткой, иметь специальное покрытие полов и прочие. Объекты общественного питания могут быть самостоятельными объектами недвижимости, так и располагаются на территории объектов другого функционального назначения, например, торгово-развлекательного комплекса или офисного центра. В общем случае определение термина объект предприятие (объект) общественного питания (предприятие (объект) питания) дано в ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования».

Нефтебазы – это комплекс сложных многофункциональных инженерно-технических объектов с различными сооружениями и конструкциями для решения производственно-хозяйственных задач. Объекты предназначены для создания необходимых условий приёма и отпуски нефтепродуктов (далее, НП), сбора, отгрузки и регенерации отработанных масел. Цель комплекса объектов – это бесперебойное, эффективное и надежное снабжение потребителей нефтью и НП. Классификация нефтебаз зависит от ряда факторов. Учитываются следующие параметры: - назначение нефтебазы (оперативные, хранения и гражданского запаса); - основной вид транспортирования сырья (трубопровод, железнодорожные сообщения, водные, глубинные); - вид производимых операций (перевалочные, распределительные, перевалочно-распределительные); - объем резервуарного парка. Нефтебазы относятся к объектам, связанным с торговлей и наиболее важным ценообразующим фактором для таких объектов принято считать объемы выручки или прибыли, которые может обеспечить такой актив.

Автозаправочные станции и комплексы (АЗС) – комплекс зданий, сооружений и оборудования, ограниченный участком площадки и предназначенный для заправки транспортных средств (кроме гусеничного транспорта) моторным топливом и маслом. На АЗС организуется продажа масел, консистентных смазок, запасных частей, принадлежностей к автомобилям и другим транспортным средствам, прием от владельцев индивидуального транспорта отработанных масел и мелкой тары из-под нефтепродуктов, техническое обслуживание, а также оказание сервисных услуг по обслуживанию автотранспорт.

Автосалоны - это магазины по продаже новых или подержанных автомобилей. Здесь можно выбрать и купить машину самостоятельно или с помощью сотрудников салона. Если авто есть в наличии, можно сразу оформить его покупку и забрать из салона. Можно также оформить заказ на машину, если её нет в наличии, и забрать при поступлении в автосалон. Кроме продажи автомобилей, салоны часто предлагают сопутствующие услуги: кредитование; страхование машин; обмен автомобилей; выкуп авто.

Поскольку автосалоны совмещают функции продаж автомобилей и запасных частей к ним, а также оказания сервисных услуг, как в гарантийный период, так и во время эксплуатации автомобиля, то организация управления сервисом гарантирует экономическую безопасность, является способом борьбы за клиента, способствует повышению его лояльности к автосалону и доверия к бренду, что повышает конкурентоспособность автосалона при расширении рынков сбыта автомобильной продукции.

Таким образом, для того, чтобы автосалон был конкурентоспособным он должен включать в себя большой спектр услуг. Для достижения данного фактора необходим некий комплекс имущества, функционально обеспечивающий эффективную работу автосалона, в том числе паркинг для содержания новых или подержанных автомобилей, предлагаемых к продаже/обмену, магазины для реализации автозапчастей, сервисные мастерские, размещение страховых агентств и кредитных организаций и т.д.

Прочие объекты недвижимости

Курортные отели. Как следует из названия, это заведения, расположенные в курортных регионах страны. Гости, которые сюда приезжают, хотят отдохнуть, а не решать деловые вопросы. Поэтому особое внимание стоит уделить дополнительным развлекательным услугам – на территории можно открыть ресторан, бассейн, спортивный зал, сауну, теннисный корт. В России встречаются даже комплексы со своими аквапарками. Свой бизнес, гостиница на курорте, потребует солидных капиталовложений.

Мини-отели. Это стандартный формат отеля, где обычно кроме номеров, стойки регистрации и кафе ничего другого не предусмотрено. Вместимость мини-отелей – до 50 номеров. Часто в стоимость включены завтраки.

Хостелы. Бюджетные отели, которые работают в формате общежития – в одной комнате могут размещаться от 5 до 20 человек, а пищу посетители готовят сами на общей кухне. В хостелах обязательно должны быть санузлы (общие), по желанию – комнаты отдыха. Хостелы приобретают все большую популярность, ведь это самый бюджетный вариант для туриста. Такой формат гостиницы предполагает для владельца быстрый запуск и относительно небольшие капиталовложения.

Мотели. Бюджетные придорожные отели, рассчитанные в основном на водителей, которые остановились в городе проездом. Отличаются непритязательной мебелью. Для того чтобы открыть такой отель с нуля в России, не требуется больших инвестиций.

Гестхаусы (гостевые домики). Небольшие уютные гостиницы семейного типа. Обычно их открывают семейные пары, они же часто выполняют функции горничных и занимаются приготовлением пищи.

Бизнес-отели. Заведения ориентированы на представителей бизнес-класса, приехавших решать свои деловые вопросы, вести переговоры и прочее. В бизнес-отелях есть отдельные конференц-залы с необходимой оргтехникой, а номера оборудованы по последнему слову моды.

Санатории, лечебницы, пансионаты. В подобных заведениях, помимо проживания и питания, предлагают лечебные и оздоровительные процедуры. Стоит отметить, что заведения санаторного типа требуют значительных вложений – на медицинскую лицензию, подбор врачебного персонала, покупку дорогостоящего лечебного оборудования.

Исходя из проведенного обзора, объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости, к группе «Объекты, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса»⁴, характеризующейся своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.

7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков

Сведения о ценах сделок, как правило, отсутствуют в открытых источниках информации, в связи с этим анализ рынка производится на основе предложений (оферт), имеющихся в результатах мониторинга рынка недвижимости на дату оценки.

Земельные участки, представленные на рынке недвижимости, по функциональному назначению могут быть подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), а также под коммерческую застройку.

⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода./ Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева Т.В., Сергеева Н.А., Потемкин Д.С. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2021 г., стр. 41



ку, к которым можно отнести участки под строительство жилых, торгово-офисных, производственно-складских комплексов и т.д.

Анализ рынка земельных участков проводился без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

Выявить в районе расположения объекта оценки достаточное количество объектов, сопоставимых по всем ценообразующим параметрам, не представилось возможным, в связи с чем Оценщик во исполнение требований ФСО №7 счел корректным расширить территорию поиска предложений по иным близлежащим районам, схожим по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Рынок продажи земельных участков в районах Республики Дагестан представлен в достаточной мере для проведения процедуры анализа рынка. Оценщиком принято решение использовать предложения о продажах аналогичных объектов (публичную оферту) в населенных пунктах, схожим по своим основным характеристикам, с внесением необходимых поправок в дальнейших расчетах.

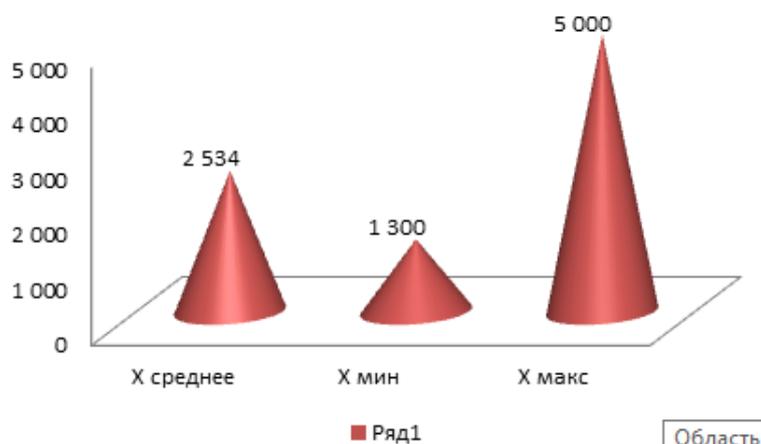
Выборка наиболее сопоставимых предложений продажи земельных участков производилась по следующим критериям: период – с 01.03.2022 г. по 07.04.2023 г., территориально – в пригороде г. Махачкалы и г. Каспийска, в близлежащих Карабудахкентском, Кумторкалинском, Новолоакском, Буйнакском районах Республики Дагестан за исключением первой береговой линии Каспийского моря, общая площадь – от 1000 до 10000 кв.м., целевое использование - под коммерческую застройку или с потенциальной возможностью использовать под коммерческую застройку. Результаты выборки на дату оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 7. Предложения продажи земельных участков

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена общая, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование использования в качестве аналога или отказа от использования
1	Продам земельный участок возле моря вторая линия,рядом строится туристический городок и действующая база. На участке имеется родник. Аренда на 49 лет переуступка прав. ВРИ- для туристических целей Срочно Зеленка и необходимые документы имеются Электричество,газ и все коммуникации есть Подробности по телефону	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, пос. городского типа Манас	3 000	7 000 000	2 333	https://www.avito.ru/da-gestan_manaskent_x/ze-melnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznac-heniya_2687371087	Не используется. Различие в передаваемых правах, в целевом использовании
2	Земельный участок вдоль федеральной трассы Кавказ в районе селения Ачи-Су. Земля в собственности. Отличное место для размещения АЗС, СТО, автостоянки. Вдоль трассы 100 метров. Размеры 100 на 30 метров. Есть свой трансформатор. Частичный бартер приветствуется.	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, с. Карабудахкент	3 027	6 500 000	2 147	https://www.avito.ru/da-gestan_manaskent_x/ze-melnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznac-heniya_2372577182	Используется. Достаточный объем доступных данных, сопоставим с оцениваемым объектом. Сопоставим по площади, местоположению
3	<input type="checkbox"/> Продаётся земельный участок 50/80 первый от дороги по федеральной трассе <input type="checkbox"/> Полный пакет документов. Документы выведены под коммерцию	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, СНТ Чох-Россо	4 000	7 500 000	1 875	https://www.avito.ru/ka-spiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot_izhs_2355052603	Не используется. Различие в обеспеченности коммуникациями
4	Участок возле федеральной дороги , подходит для коммерции , под размещение объектов дорожного сервиса, под заправку, склады, автосервис, автосалон и т.п . размеры 53×77 м , 40 соток, 53метра вдоль дороги и 77метра в глубь. От оси дороги 35 метров. Спереди федеральная автодорога Ростов-Баку, а с задней части участка железная дорога в 100 метрах, там же и ж/д станция,разъезд 23-23 называется. Участок находится примерно в 6-7 км от манасского кольца в сторону Изберга, не доезжая до поста поселка Ачки, рядом мечеть, со стороны моря. Есть возможность расширения. Цена договорная.	Республика Дагестан, Карабудахкентский район, P-217 Кавказ, 847-й километр	4 000	20 000 000	5 000	https://www.avito.ru/da-gestan_manaskent_x/ze-melnye_uchastki/uchastok_40sot_promnaznac-heniya_1257535957	Не используется. Цена предложения максимальная
5	Угловой участок место хорошее под коммерцию торг уместен	Республика Дагестан, г.о. Махачкала, пос. городского типа Ленинкент, ул. Сайдуллы Магомедова, 14	1 700	6 800 000	4 000	https://www.avito.ru/le-ninkent/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot_izhs_2656806177	Используется. Достаточный объем доступных данных, сопоставим с оцениваемым объектом. Сопоставим по площади, местоположению
6	Продам земельный участок 10 соток под ИЖС в обществе ветеринар, первый участок от дороги. Для коммерции очень перспективное место. Зеленка делается, на стадии завершения. Бартер на манипулятор рассмотрю.	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н	1 000	2 100 000	2 100	https://www.avito.ru/ka-spiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2135705314	Не используется. Различие в площади участка
7	Продаётся земельный участок расположенный в придорожной полосе по Федеральному шоссе (сулакская трасса). Основные характеристики: отлично подойдёт для коммерции: строительства автосервиса, торгового объекта; земля находится вблизи базы отдыха Корсика (200 м); 250 м от моря; все коммуникации на границе участка; общая площадь 30 соток; 34 ширина 89 длина;	Республика Дагестан, Новолакский район, P-215	3 000	10 000 000	3 333	https://www.avito.ru/sh-amhal/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2950400181	Используется. Достаточный объем доступных данных, сопоставим с оцениваемым объектом. Сопоставим по площади, местоположению



№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена общая, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
	участок на первой линии, вдоль дороги; документы права собственности (зеленка) на земельный участок и нежилое строение; форма участка прямоугольная.						
8	Цена за одну сотку 220 000р Земля под коммерцию: 1 туристические объекты 2 складские помещения 3 авто мойки 4 заправка 5 автостоянка и тд! Аренда 49 лет, можно получить зеленку Обмен на 200-ку или 570	Республика Дагестан, Новолакский район, Р-215	5 000	11 000 000	2 200	https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2_994167599	Не используется. Различие в передаваемых правах, в местоположении (первая линия)
9	Продам участок под Комерцию фасад 60 метров в глубину 100 метров на против Навакской больницы и идеально подходит под Авто заправка Гостиницу Авто сервис или Банкетный зал. Цена 11 500.000 торг агентства недвижимости Ренессанс	Республика Дагестан, г.о. Махачкала, микрорайон Караман-6	6 000	11 500 000	1 917	https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2_398039859	Не используется. На участке имеется строение
10	Продается Земельный участок 50 сотых , на федеральной трассе Кавказ первая линия! Въезд с трассы и сзади! До Каспийского моря метров 300-350 !!! 14км от Махачкалы село Шушия ,вся инфраструктура,школы садики,магазины, В самый раз под коммерцию,туризм и т п ! 60 м вдоль трассы на 85 м . Въезд с двух сторон, Газ, вода ,свет , интернет ,на участке ,что немаловажно!!!Участок в собственности(ИЖС)) (ЛПХ) есть возможность расширится.	Республика Дагестан, Новолакский р-н, с. Шушия	5 000	6 500 000	1 300	https://www.avito.ru/sulak/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._izhs_2_325336758	Не используется. Различие в целевом использовании
11	Продается земельный участок ! В Хорошей локации в п. Агачаул ! Участок 15 соток идеально подходит под Коммерцию. Постройки гостиницы и для постройки собственного жилья Все коммуникации проходят рядом с участком. Прекрасный вид в горной местности Полный пакет документов. Торг в пределах разумного! Звоните и записывайтесь на просмотр! Быстрый выход на сделку! Полное юридическое сопровождение и чистоту сделки гарантируем.	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, с. Агачаул	1 500	2 500 000	1 667	https://www.avito.ru/mahachkala/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2755900829	Не используется. Различие в площади участка, в целевом использовании
	X среднее				2 534		
	X мин		1 000		1 300		
	X макс		6 000		5 000		



В дальнейших расчетах в качестве аналогов будут использованы предложения №№2,5,7, как наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом по таким параметрам как – месторасположение, транспортная доступность, целевое назначение, площадь участка.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка торгово-офисной недвижимости

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торгово-офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание (комплекс зданий).

Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Типовым показателем является месячная цена аренды 1 кв. м площади.



Выявить в районе расположения объекта оценки достаточное количество объектов, сопоставимых по всем це-нообразующим параметрам, не представилось возможным, в связи с чем Оценщик во исполнение требований ФСО №7 счел корректным расширить территорию поиска предложений по иным близлежащим районам, схожим по эконо-мическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в районах Республики Дагестан представлен в достаточной мере для проведения процедуры анализа рынка. Оценщиком принято решение использовать предложения о продажах аналогичных объектов (публичную оферту) в населенных пунктах, схожим по своим основным характеристикам, с внесением необходимых поправок в дальнейших расчетах.

Объект оценки – комплекс недвижимого имущества торгово-офисного назначения. Рынок аналогичного типа объектов неактивный, поэтому Оценщик выбрал ограниченное количество наиболее сопоставимых объектов для проведения анализа.

Выборка наиболее сопоставимых предложений продажи объектов офисно-торговой недвижимости производилась по следующим критериям: период – с 01.01.2023 г. по 07.04.2023 г., территориально – территориально – в пригороде г. Махачкалы и г. Каспийска, в близлежащих Карабудахкентском, Кумторкалинском, Новолоакском, Буйнакском районах Республики Дагестан за исключением первой береговой линии Каспийского моря, общая пло-щадь – от 300 до 5000 кв.м., функциональное назначение - торгово-офисное, свободное. Результаты выборки на дату оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 8. Предложения продажи объектов офисно-торгового назначения

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Площадь, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Цена общая, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
1	Продаётся 3 этажное коммерческое помеще-ние площадью 653 кв.м по улице Даха-даева. Помещение угловое с удобной транспорт-ной развязкой. Полный пакет документов. Торг.	Республика Дагестан, Каспийск, ул. Дахадаева, 46	653,0	600	23 000 000	35 222	https://www.avito.ru/kaspivsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_653_m_2963946392	Используется. Достаточный объем доступных данных, сопоста-вим с оценивае-мым объектом.
2	Продается двухэтажное готовое здание под камерцию у дороги селение Халимбакаул . Полный пакет документов, земельный участок 10 соток . Теплые полы оба этажа . Первый этаж 350 кв метров, полностью завершён полы мрамор и полностью готов под любой вид камерции. Второй этаж 350 кв метров готовился под банкетный зал и требует завершения ремонта. Асфальтиро-ванная парковка .	Республика Дагестан, Буйнакский р-н, с. Халимбакаул, Улица Джамала Джанбекова, 34	707,5	1 000	26 000 000	36 749	https://www.avito.ru/buyunaksk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10_00_m_2581431079	Используется. Достаточный объем доступных данных, сопоста-вим с оценивае-мым объектом.
3	1 этаж Хозяйственный магазин 2 этаж под коммерческие цели 3 этаж жилой заселенный с полным ремон-том. Торг хороший срочно !!! Находится в районе магазина Киргу север-ный .	Республика Дагестан, Махачкала, Овражная ул., 18	1 400,0	н/д	35 000 000	25 000	https://www.avito.ru/mahachkala/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1400_m_2573068882	Не используется. Различие в функци-ональном назначе-нии, в техническом состоянии (часть объекта не завер-шен строитель-ством), в уровне отделки
4	Действующий магазин продуктовый с оборудованием и Кафе с полным комплек-том , есть ещё второй этаж можно сделать гостиничные номера. Здание в собственнос-ти. Земельный участок аренда на 49 лет 8 соток можно сделать или достроить СТО . Все коммуникации свои (вода центральная , отопление автономное , трансформатор ,)	Республика Дагестан, городской округ Махач-кала, микро-район Кара-ман-7, улица Хайрутдина Гаджиева, 35	645,0	800	25 000 000	38 760	https://www.avito.ru/mahachkala/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645_m_2667169724	Не используется. Продается с мебе-лью и оборудовани-ем
5	Основные характеристик: площадь земельного участка 120 м2; общая площадь строения 309 м2; два этажа (1-2) по 100 м2, 3-ий этаж (ман-сарда) 109 м2; высота потолков 3 м на каждом этаже; все коммуникации (газ, вода, свет, канали-зация); правоустанавливающие документы имеют-ся (зеленка на землю, на дом). На 1-м этаже здания находится 2 помеще-ния по 50 м2, каждый раздельные. Воз-можно объединение данных помещений убрав перегородку и использовать как одно. На 2-ом этаже расположены две 1-комнатные квартиры, на 3-ем этаже две 2-х комнатные квартиры, в каждой из квартир проживают квартиранты. Ежемесячная доходность 60 тыс. руб. Можно использовать под: производство, склад, СТО, и т.д. Быстрый выход на сделку. Комиссию покупатель не платит.	Республика Дагестан, Махачкала, территория Совхоз имени Ленина, пос. Ленинкент, ЗУ1, ЗУ 8	309,0	120	15 000 000	48 544	https://www.avito.ru/mahachkala/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_645_m_2667169724	Не используется. Различие в функци-ональном назначе-нии, в площади объекта



№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Площадь, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Цена общая, руб.	Цена 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование использования в качестве аналога или отказ от использования
6	Продаётся помещение с действующим спортзалом. 380 кв. Полный пакет документов. Собственник.	Республика Дагестан, Карабудакентский р-н, пос. городского типа Манас	380,0		10 000 000	26 316	https://www.avito.ru/da-gestan/manaskent/x/kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie-380-m-2-930896776	Не используется. Различие в площади и типе объекта (помещение на 2 этаже)
7	Продаётся функционирующий Мед. Центр, готовый бизнес, работает по программе ОМС, полный пакет документов. Имеется оборудование, аптека.	Республика Дагестан, Буйнакск, ул. Чехова, 2	913,0	н/д	40 000 000	43 812	https://www.avito.ru/buynaksk/kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie-913-m-2487086486	Не используется. Продаётся вместе с бизнесом
8	Основы ресторанного бизнеса Как улучшить деятельность ресторана. Вот они – правила успешного ресторанного бизнеса! Ресторанный бизнес отличается от всех остальных видов бизнеса. Это предприятие, которое объединяет в себе искусство и традиции, механизмы деятельности и опыт маркетологов, философию обслуживания и концепцию формирования потенциальной аудитории. Из года в год ресторанный бизнес стремительно развивается.	Республика Дагестан, Избербаш, ул. У.Д. Буйнакского, 20А	1 800,0	н/д	55 000 000	30 556	https://www.avito.ru/izberbash/kommercheskaya-nedvizhimost/prodama-restoran-2847096230	Не используется. Различие в функциональном назначении
9	Продаётся коммерческое помещение кафе «Золотая Антилопа» по пр-ту Насрутдинова (район кемпинг). Расположено кафе на земельном участке площадью 400 м2. Здание представляет собой одноэтажное строение площадью 354 м2. Для реальных клиентов возможен торг... Просмотры в любое время...	Республика Дагестан, Махачкала, пр-т Насрутдинова, 248	354,0	400	17 000 000	48 023	https://www.avito.ru/mahachkala/kommercheskaya-nedvizhimost/komertsiya-svobodnogo-naznacheniya-354-m-2953950703	Используется. Достаточный объем доступных данных, сопоставим с оцениваемым объектом.
10	Продаётся здание 1224 м2 по ул. Абубакар 77. Здание в четыре этажа. Используется под бизнес, сдачу помещений. Место хорошее. ☑ Зеленка имеется. 🏠 Ипотека рассматривается. 📄 полное оформление Ипотеки. 💎 В шаговой доступности: 🏫 Школа 🌳 Сад 🏪 Магазины - Аптеки 🏥 Мед. учреждения и т.д. Центр Недвижимости «Меридиан-Альберт» обеспечит Вам полное сопровождение сделки. Наш центр осуществляет оценочную стоимость квартиры, так же Полный сбор всех документов. Полное сопровождение сделки берём на себя.	г Каспийск, ул Абу-Бакара, 77	1 224,0	н/д	45 000 000	36 765	https://kaspivsk.olan.ru/sale-office/80535659-45000000-rub-ul-abubakara-77	Не используется. Различие в функциональном назначении
	Херел.					36 974		
	Хмин.		309,0			25 000		
	Хмакс.		1 800,0			48 544		

В дальнейших расчетах в качестве аналогов будут использованы предложения №№1,2,9, как наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом по таким параметрам как – месторасположение, площадь, функциональное назначение, техническое состояние и т. д.

Выборка сопоставимых предложений аренды объектов торгово-офисной недвижимости не производилась, так как в районах Республики Дагестан не выявлено достаточное количество сопоставимых предложений аренды с доступными данными. Имеющиеся на рынке предложения по аренде сосредоточены в г. Махачкале и других городах Республики Дагестан, и у них имеются существенные отличия с оцениваемым объектом, по таким ценообразующим параметрам, как – месторасположение, общая площадь, функциональное назначение, техническое состояние. Различия по данным параметрам не могут быть рассчитаны Оценщиком максимально точно, что может привести к значительной погрешности результатов оценки доходным подходом.

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельные участки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

1. Местоположение земельного участка.
2. Расположение относительно красной линии.
3. Общая площадь.
4. Передаваемые имущественные права.
5. Использование или назначение объекта.
6. Наличие коммуникаций на участке.
7. Наличие благоустройств на земельном участке.



8. Инженерно-геологические условия.
9. Условия сделки.
10. Условия финансирования.
11. Скидка на торг.

Место расположения является основным фактором ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории. Однако, как следует из оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого применяют соответствующие корректирующие коэффициенты, отражающие цены по однотипным объектам в разных зонах.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 100%.

Расположение относительно красной линии. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют местоположение объекта, уровень активности улицы (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.).

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 70%.

Общая площадь (фактор масштаба). учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 70%.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последними частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Передаваемые права: право собственности или право долгосрочной аренды.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Наличие коммуникаций на участке. Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивает его стоимость.

Наличие благоустройств на земельном участке. Зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства для различных населённых пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

Инженерно-геологические условия. Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболеваемость, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость.

Условия продажи (чистота сделки). 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 приобретения недвижимости. Свободная или принудительная продажа.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

– расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

– получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;

– рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Скидка на торг, согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости»*, при сделках с земельными участками различного назначения:

– под индивидуальную жилищную застройку (под ИЖС) – находится в диапазоне от 4,6% (активный рынок) до 19,8% (неактивный рынок);

– под коммерческую застройку (под индустриальную застройку; под офисно-торговую застройку, под МЖС, под объекты придорожного сервиса, под объекты рекреации) – находится в диапазоне от 5,3% (активный рынок) до 24,9% (неактивный рынок).

Приведенные показатели коррелируют с данными риелторов**, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с земельными участками в пределах 0-30%.

Торгово-офисная недвижимость

* Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть II. / Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Бабенко Р.В., Нестерова Д.В., Потемкин Д.С., Евтеев И.С., Аюбян А.А. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.

** АН «Айша» (г. Махачкала, ул. Батырая, 75, 8 928 250 08 90), ООО «Ризлт-Сервис» (г. Махачкала, ул. Ярагского, 72, 8-928-961-11-11, 8-988-007-07-07), АН «Город» (г. Махачкала, пр. Шамля, 89285984484, 89887711771, www.gorod05.ru), АН «Недвижимость Дагестана» (г. Махачкала, пр-т Акушинского, 24, 8-988-2-932-978 8-928-803-36-83) и др.



Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

1. Местоположение.
2. Концентрация населения в районе нахождения объекта.
3. Расположение относительно «красной линии».
4. Ограниченность доступа к объекту.
5. Возможность парковки.
6. Передаваемые права.
7. Материал стен.
8. Тип объекта.
9. Общая площадь.
10. Этаж.
11. Физическое состояние здания.
12. Наличие отдельного входа.
13. Состояние отделки.
14. Отношение арендопригодной к общей площади.
15. Площадь земельного участка, относящегося к объекту.

Место расположения является основным фактором ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории. Однако, как следует из оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого применяют соответствующие корректирующие коэффициенты, отражающие цены по однотипным объектам в разных зонах.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 100%.

Расположение относительно красной линии. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь, объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличие выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 70%.

Тип парковки, ограниченность доступа к объекту. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- возможности хранения личного автотранспорта;
- возможность свободного доступа в помещение;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Наличие отдельного входа. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Этаж. Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен (арендных ставок) аналогов, если они находятся на других этажах и внутри здания, чем объект оценки. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки, для офисно-торговой недвижимости, на этаж, относятся факторы:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Общая площадь (фактор масштаба). учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Физическое состояние здания учитывает степень устаревания здания, необходимость проведения капитального ремонта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.



Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Состояние отделки. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

1. Для офисно-торговой недвижимости:
 - местоположение объекта;
 - площадь;
 - возможность проведения ремонта в счет аренды.
2. Для производственно-складской недвижимости:
 - площадь;
 - возможность проведения ремонта в счет аренды.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Материал стен. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Передаваемые права: право собственности или право долгосрочной аренды.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Условия продажи (чистота сделки). 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 приобретения недвижимости. Свободная или принудительная продажа.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.

Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Скидка на торг, согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости»*, при сделках с офисно-торговой недвижимостью (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости; высококлассные офисы; высококлассная торговая недвижимость; недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса) находится в диапазоне:

- при продаже – от 5,8% (для активного рынка) до 26,3% (для неактивного рынка);
- при сдаче в аренду – от 4,8% (для активного рынка) до 23,1% (для неактивного рынка).

Приведенные показатели коррелируют с данными риелторов**, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с торгово-офисной недвижимостью в пределах 0 – 30%.

* Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода./ Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева Т.В., Сергеева Н.А., Потемкин Д.С. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.

** АН «Айша» (г. Махачкала, ул. Батырая, 75, 8 928 250 08 90), ООО «Ризлт-Сервис» (г. Махачкала, ул. Ярагского, 72, 8-928-961-11-11, 8-988-007-07-07), АН «Город» (г. Махачкала, пр. Шамиля, 89285984484, 89887711771, www.gorod05.ru), АН «Недвижимость Дагестана» (г. Махачкала, пр-т Акушинского, 24, 8-988-2-932-978 8-928-803-36-83) и др.

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	8.7%	19.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	7.6%	17.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.6%	17.4%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.7%	19.3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	8.9%	21.1%

Обоснование значений ценообразующих факторов или диапазонов значений детально рассматривается при объяснениях применяемых корректировок в рамках конкретного подхода в разделе 9.

7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка показал следующее:

1. Анализ макроэкономической ситуации в России и основные направления социально-экономического развития позволяют говорить о том, что оценка проводится в рыночных условиях, близких к типичным.

2. Рынок коммерческой недвижимости разделен на 3 основных сегмента: офисно-торговые объекты, производственно-складские объекты, объекты сельскохозяйственного назначения. Объект оценки относится к сегменту вторичного рынка коммерческой недвижимости «Торгово-офисные объекты (объекты свободного назначения)», который характеризуется своими факторами ценообразования.

3. Рынок продажи земельных участков для размещения коммерческих объектов, рынок продажи и аренды аналогичного класса торгово-офисных объектов в районах Республики Дагестан можно отнести к неактивному, так как выявлено незначительное количество сопоставимых с объектом оценки предложений, наблюдается значительный разброс цен в расчете на 1 кв.м площади объекта.

4. Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку находится в диапазоне 1 300 – 5 000 руб./кв.м (без учета скидки на торг), среднее значение составляет 2 534 руб./кв.м. Минимальные цены предложений на рынке формируют следующие факторы: слаборазвитая инфраструктура района, большая удаленность от центра населенного пункта, неудобные подъездные пути (вторая линия улицы), передаваемое право аренды, рельеф участка с изъятиями, наличие ветхих строений. Максимальные цены предложений сформированы по тем же ценообразующим параметрам, но с противоположными критериями.

5. Торгово-офисная недвижимость, сопоставимая с объектом оценки, выставляется на рынок в диапазоне 25 000 руб./кв.м – 48 544 руб./кв.м (с учетом земельного участка, без учета скидки на торг) в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на дату оценки цена предложения продажи торгово-офисной



недвижимости составляет 36 974 руб./кв.м. Минимальные цены предложений на рынке формируют следующие факторы: слаборазвитая инфраструктура района, большая удаленность от центра населенного пункта, расположение на второй линии (внутриквартально), старые функционально ограниченные помещения, неудовлетворительное физическое состояние зданий, неудовлетворительное состояние отделки, расположение не на первом этаже, отсутствие возможности парковки, низкая обеспеченность собственным земельным участком, на котором расположен объект. Максимальные цены предложений сформированы по тем же ценообразующим параметрам, но с противоположными критериями.

6. Основными критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.⁵

Таблица 9. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Интервал значений предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект по фактическому использованию, может находиться в диапазоне ±20% от минимального значения до максимального значения, исходя из расчетной величины рыночной стоимости.

7.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под ликвидностью объекта недвижимости понимается характеристика, позволяющая оценить, насколько быстро объект может быть продан в рыночных условиях по стоимости, близкой к рыночной. Рыночные условия подразумевают проведение необходимых мероприятий по экспонированию объекта на рынке и отсутствию каких-либо ограничивающих продавца и покупателей факторов.

В качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. Начальной точкой отсчета срока экспозиции является выставление публичной оферты о продаже объекта. Конечной точкой отсчета является фиксация договоренности между продавцом и покупателем и снятие объекта с экспонирования (прекращение оферты).

Ликвидность объекта зависит от расположения, качества и состояния объекта, наличия специфических особенностей или специализации, активности рынка, соотношения спроса и предложения и ряда других факторов.

Ликвидность как характеристика объекта может быть задана качественно, например, высокая, средняя, низкая. Качественный термин определяется границами срока экспозиции.

В ходе консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости региона (АН «Айша» (г. Махачкала, ул. Батырая, 75, 8 928 250 08 90), ООО «Риэлт-Сервис» (г. Махачкала, ул. Ярагского, 72, 8-928-961-11-11, 8-988-007-07-07), АН «Город» (г. Махачкала, пр. Шамиля, 89285984484, 89887711771, www.gorod05.ru), АН «Недвижимость Дагестана» (г. Махачкала, пр-т Акушинского, 24, 8-988-2-932-978 8-928-803-36-83) и др.) было установлено, что спрос на объекты недвижимости в рассматриваемых сегментах рынка существует, но в условиях текущей сложной экономической ситуации в стране ограничен, допускается снижение спроса в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Предпочтения отдаются малым и средним по масштабу объектам в хорошем техническом состоянии с удобными подъездными путями, на красной линии.

Конкурентоспособность оцениваемого объекта определим через дифференциацию его потребительских качеств. При этом будем считать его наиболее эффективным использованием – текущее.

В результате анализа документации, визуального освидетельствования и консультаций с профессиональными участниками рынка оценщиком сделаны выводы по следующим позициям:

- нормативные ограничения по перспективному использованию объекта оценки отсутствуют;
- имеются в наличии необходимые правоустанавливающие и технические документы, фактическое состояние объекта оценки соответствует этим документам;
- хорошая транспортная доступность (вторая линия), имеются подъездные автомобильные дороги с твердым покрытием;
- физическое состояние здания характеризуется как хорошее, состояние отделки – комфортный ремонт;
- объект оценки на дату оценки эксплуатируется, пригоден для коммерческого использования;
- объект оценки подключен к необходимым коммуникациям;

⁵ «Экспертиза отчетов об оценке» Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинин К.Е., Лапин М.В., Москва, 2015, стр. 78



- площадь объекта оценки соответствует средним по масштабу объектам, представленным в данном сегменте рынка;
- потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут быть физические или юридические лица с целью ведения коммерческой деятельности или с целью получения дохода от сдачи в аренду.

Таким образом, исследования рынка и самого объекта показали, что данный объект обладает разнообразным набором потребительских качеств, которые позволяют его считать ликвидным, и может быть реализован на рынке с учетом растянутых сроков экспозиции. Такая качественная оценка будет играть решающую роль в дальнейших рассуждениях при определении стоимости объекта оценки.

На основании приведенной градации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁶ (см. Декларацию ассоциации в приложении №1 к Отчету) срок экспозиции объекта оценки может составить до 8 мес. (240 календарных дней). Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 года:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>



8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется Оценщиком путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Физическая возможность - физическая возможность наиболее и наилучшего эффективного использования рассматриваемого объекта.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для целей определения варианта наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости рассматриваются возможные варианты использования помещения: жилое, офисное, торговое, складское.

Международные стандарты оценки рекомендуют провести тестирование, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
 2. Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
 3. Является ли имущество физически пригодным для использования?
 4. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
- Вариант тестирования приведен в таблице ниже.⁷

Таблица 10. Тест на НЭИ

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Торгово-офисное	+	+	+	+
Жилое	-	-	+	-
Складское	-	+	+	-

Результаты теста показали, что наибольшее количество плюсов получено при варианте использования оцениваемого объекта как торгово-офисной недвижимости.

На основании изложенного, а также учитывая тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, местоположение, физическое состояние, объемно-планировочное решение, текущее использование объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным является использованием в качестве торгово-офисного объекта или в коммерческой аренде.

⁷ https://www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Общие термины и определения

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. ФСО I п.4

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности). ФСО I п.5

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе **задания на оценку**, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку. ФСО IV п.1,2.

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

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. ФСО I п.6.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. ФСО I п.7.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. ФСО I п.8.

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

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

Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки. ФСО IV п.3.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. **Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной** требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. ФСО III п.10.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. ФСО I п.10.

Допущения, подразделяются на две категории:

- **допущения**, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (**специальные допущения**). ФСО III п.5.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. ФСО I п.16.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. ФСО I п.11.



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

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

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

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. ФСО I п.12.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. ФСО I п.13.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. ФСО II п.1.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. ФСО II п.6.

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. ФСО №7 п.13.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. ФСО II п.6.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. ФСО II п.7.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. ФСО II п.8.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. ФСО II п.9.

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. ФСО II п.13.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки. ФСО II п.15.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца. ФСО II п.16.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. ФСО II п.18.

Ликвидационная стоимость, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. ФСО II п.20.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения от-



носятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. ФСО V п.27.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта. ФСО V п.28.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) **физический износ**, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) **функциональное устаревание (износ)**, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) **экономическое (внешнее) обесценение**, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным. ФСО V п.33.

Ограничительные условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке, или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством.

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

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки к объектам оценки относятся **отдельные машины и единицы оборудования**, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее - машины и оборудование). Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. ФСО №10 п.5.

Термины и определения, используемые в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

Скорректированная цена – цена сделки (или предложения продажи) объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)).

Этаж первый - этаж нижний надземный, не ниже планировочной отметки земли, доступный для входа с прилегающей территории (СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)).



Этаж подвальный - этаж с отметкой поверхности пола ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения (СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)).

Этаж цокольный – этаж с отметкой поверхности пола ниже планировочной отметки земли не более чем на половину высоты помещения. (СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)).

Остальные термины и определения приводятся в отдельных разделах настоящего Отчета.

9.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определяется стоимость объекта оценки тремя подходами:

- затратным подходом;
- сравнительным подходом;
- доходным подходом.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик. Дальнейшее обобщение результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и определить окончательную стоимость имущества на основании подходов, которые расценены, как наиболее надежные.

Следующее действие - согласование результатов, полученных применением различных подходов к оценке и определение итогового значения стоимости.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием трех и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

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

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

Для оценки недвижимости применяются основанные на соответствующих принципах классические подходы к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). ФСО V п.5.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). ФСО V п.6.



Сравнительный подход при оценке объектов коммерческой недвижимости может быть представлен: методом сравнения продаж; методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта. В том случае, если сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимого имущества по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимого имущества.

Метод валового рентного мультипликатора

Часто для сравнения объектов недвижимости применяют отношение цены покупки (продажи) объекта недвижимости к валовому рентному доходу. По определению, в качестве знаменателя можно использовать либо потенциальный валовой доход, либо действительный валовой доход.

Чтобы применять валовой рентный мультипликатор, оценщик должен совершить следующие действия:

- оценить рентный доход от оцениваемого объекта;
- определить отношение продажной цены к валовому рентному доходу, исходя из недавних рыночных сделок;
- умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Метод валового рентного мультипликатора считается рыночным методом для оценки объекта, приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не принимает во внимание коэффициенты операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). ФСО V п.12.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). ФСО V п.13.

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. ФСО V п.25.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки. ФСО V п.26.

Каждый из выше приведенных подходов отражает разные стороны оцениваемой недвижимости, опирается на специфическую информацию. Выбор, какой из подходов и какой метод расчета стоимости использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов мето-



дов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. ФСО V п.3.

Подходы к оценке согласно п.22-25 ФСО №7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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



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

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

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

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

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

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

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



На основании методологии оценки представленной в настоящем разделе, определение рыночной стоимости объекта оценки проводится с использованием следующих подходов и методов:

- **в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж** (как наиболее информационно подтвержденный и достоверный), это обусловлено следующим:
- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22 ФСО №7);
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
- данный метод нашел широкое применение в оценочном сообществе к оценке аналогичных объекту оценки объектов недвижимости.
- **в рамках доходного подхода – не применялся**, это обусловлено следующим:
- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23 ФСО №7);
- имеется возможность сдавать в аренду объект оценки. Оценщик не выявил достаточное количество предложений аренды, сопоставимых по местоположению, площади в сегменте рынка объекта оценки. Существенные отличия с оцениваемым объектом могут привести к значительной погрешности результатов оценки;
- Оценщик не располагает информацией об операционной деятельности объекта оценки.
- **в рамках затратного подхода – не применялся**, это обусловлено следующим:
- 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 (п.24 ФСО №7);
- 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 (п.24 ФСО №7);
- оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и воспроизводство оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости. Оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода не обосновано, так как имеются данные для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Оценка земельного участка, входящего в состав комплекса недвижимости, выполняется методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.4.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В данном Отчете определяется стоимость права собственности земельного участка.

Оценка рыночной стоимости права собственности на земельный участок проводится на основе методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.), методом сравнения продаж.

Как было указано выше, стоимость земельного участка в данном отчете рассчитывается методом сравнения продаж.

Основными элементами для сравнения, Оценщик выбрал:

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

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

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



- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Сущность метода состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж сопоставимых с оцениваемым участком после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов. Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Формула для определения рыночной стоимости объекта сравнительным подходом:

$$C_{ср.} = (C_{ан1} / S_{ан1} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i + C_{ан2} / S_{ан2} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i + C_{ан3} / S_{ан3} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i) / n \times S_{об},$$

где: $C_{ан}$ – стоимость аналога; K_i – коэффициент корректировки; $S_{об}$ – площадь оцениваемого объекта; $S_{ан}$ – площадь аналога; n – количество аналогов

Расчет стоимости земельного участка

Отбор аналогов, сопоставимых с объектом оценки, осуществлен на основании данных Интернет-ресурсов по купле-продаже недвижимости. Скриншоты объектов-аналогов прилагаются (см. Приложение).

Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Земельные участки, выбранные в качестве аналогов⁸

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под зал официальных делегаций Президента РД, площадь: 3644 кв. м, кадастровый номер: 05:09:000036:23, адрес (местоположение): Республика Дагестан, р-н Карабудахкентский				
Наименование	Земельный участок, к/н 05:09:000036:23	Земельный участок, к/н 05:09:000034:1315	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли населённых пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Целевое использование	под зал официальных делегаций Президента РД	коммерческого назначения	ИЖС (возможно коммерческое использование)	коммерческого назначения
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата предложения/ сделки	07.04.2023 (дата оценки)	02.04.2023	17.03.2023	06.04.2023
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Местоположение	Республика Дагестан, р-н Карабудахкентский	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, с. Карабудахкент	Республика Дагестан, г.о. Махачкала, пос. городского типа Ленинкент, ул. Сайдуллы Магомедова, 14	Республика Дагестан, Новолакский район, Р-215
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Территориальный коэффициент по отношению к областному центру	0,8	0,51	1	0,8
Район города	Окраина	Зоны автомагистралей	Окраина	Зоны автомагистралей
Территориальный коэффициент по отношению к самому дорожному району	0,64	0,77	0,64	0,77
Транспортная доступность, коммерческая проходимость	вторая линия	красная линия	вторая линия	красная линия
Благоустройство микрорайона и прилегающей территории	асфальтовое покрытие дорог и тротуаров, освещение улиц, озеленение	асфальтовое покрытие дорог и тротуаров, освещение улиц, озеленение	асфальтовое покрытие дорог и тротуаров, освещение улиц, озеленение	асфальтовое покрытие дорог и тротуаров, освещение улиц, озеленение

⁸ Информация получена путем телефонных переговоров с продавцами, а также по результатам анализа карт в сети Интернет



Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Инженерно-геологические условия	форма пригодная для строительства, рельеф ровный	форма пригодная для строительства, рельеф ровный	форма пригодная для строительства, рельеф ровный	форма пригодная для строительства, рельеф ровный
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (оценивается как условно свободный от коммуникаций)	коммуникации по границе (есть возможность подключения)	коммуникации по границе (есть возможность подключения)	коммуникации по границе (есть возможность подключения)
Благоустройство участка	оценивается как условно свободный от благоустройств	благоустройство отсутствует	благоустройство отсутствует	благоустройство отсутствует
Застроенность ветхими строениями, сооружениями	оценивается как условно свободный от застройки	свободный	свободный	свободный
Цена земельного участка, руб.	-	6 500 000	6 800 000	10 000 000
Площадь, кв.м.	3 644	3 027	1 700	3 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/dagestan_manaskent_x/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._promnaznacheniya_2372577182	https://www.avito.ru/leninkent/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._izhs_2656806177	https://www.avito.ru/shamhal/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._promnaznacheniya_2950400181
Контакты, телефон	-	89894907695	89894917625	89887765059
Комментарии к объявлениям/ результаты телефонных переговоров	-	рельеф ровный, коммуникации по границе участка, строений нет	рельеф ровный, коммуникации по границе участка, строений нет	рельеф ровный, коммуникации по границе участка, строений нет

Обоснование корректировок

Корректировка на целевое использование

Вид разрешенного использования (ВРИ) может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.ru – коммерческие, некоммерческие;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- <https://multilisting.su/> – ижс, сельхоз назначения, сады, пром назначения, под коммерцию;

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промышленные объекты и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Имеющийся у оцениваемого участка коммерческий потенциал ограничен особенностями местоположения и физическими характеристиками. Согласно анализу рынка и информации, полученной в ходе телефонных переговоров с продавцами, целевое использование в сравнении с другими ценообразующими факторами не оказывает существенное влияние на удельный показатель стоимости участков, если Правилами землепользования и застройки в зонах расположения участков установлены различные основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства; затраты на проведение процедур по изменению вида разрешенного использования незначительные.

Объект оценки и аналоги №№1-3 расположены в жилых и общественных зонах. Оценщик в качестве аналогов использовал земельные участки, которые, согласно данным продавцов, можно использовать для размещения объектов коммерческого назначения. Корректировка в данном случае не применялась.

Корректировка на имущественные права

Данная корректировка учитывает разницу в передаваемых правах с учетом ограничений на земельный участок у объекта оценки и аналогов.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

Согласно данным ЕГРН и публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>) земельный участок с к/н 05:09:000036:23 расположен в границах охранных зон:

- Земельный участок расположен полностью в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 05:00-6.174 (Приаэродромная территория аэродрома Махачкала (Уйташ)).

По мнению Оценщика, наличие охранных зоны приаэродромной территории не оказывает существенное влияние на определяемую стоимость, так как не препятствует фактическому землепользованию по состоянию на дату оценки, поэтому корректировка на ограничения прав (обременения) не требуется.

Корректировка по условиям торга (предложение/ продажа)

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, завишена на «торг». Информация о стоимости в договорах купли-продажи земельных участков не всегда соответствует реальным рыночным ценам. В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга. Корректировка принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 294):

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Величина корректировки принята в размере среднего значения для сегмента земельных участков под коммерческую застройку (15,7%, коэф-т 0,843) с учетом умеренной активности рынка земельных участков аналогичного назначения и характеристик оцениваемого участка, влияющих на ликвидность (местоположение на окраине населенного пункта, на незначительном удалении от областного центра, удовлетворительная транспортная доступность, средняя для данного сегмента рынка площадь объекта).

Корректировка на дату предложения/ сделки

Рынок недвижимости как и в целом экономика подвержен как спадам, так и росту, продолжительность того или иного периода может быть различной и с трудом поддается прогнозированию. Для возможности учета событий (роста или падения цен на рынке) за период с даты публикации объявления (публичной оферты) до даты оценки необходимо учесть динамику цен в анализируемом периоде.

Так как аналоги выставлены на продажу в период 6 месяцев до даты оценки, либо цена предложения аналогов была актуальна на дату оценки, Оценщик решил корректировку по данному фактору не вводить.

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения/ сделки	07.04.2023 (дата оценки)	02.04.2023	17.03.2023	06.04.2023
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Корректировка на условия сделки/ финансирования

Корректировка на условия сделки купли-продажи учитывает факторы, отражающие нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, например, наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не производилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и благоустроенность прилегающей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в районе объекта оценки с равными территориальными характеристиками, с одинаково развитой инфраструктурой, на одинаковом удалении от административного центра.

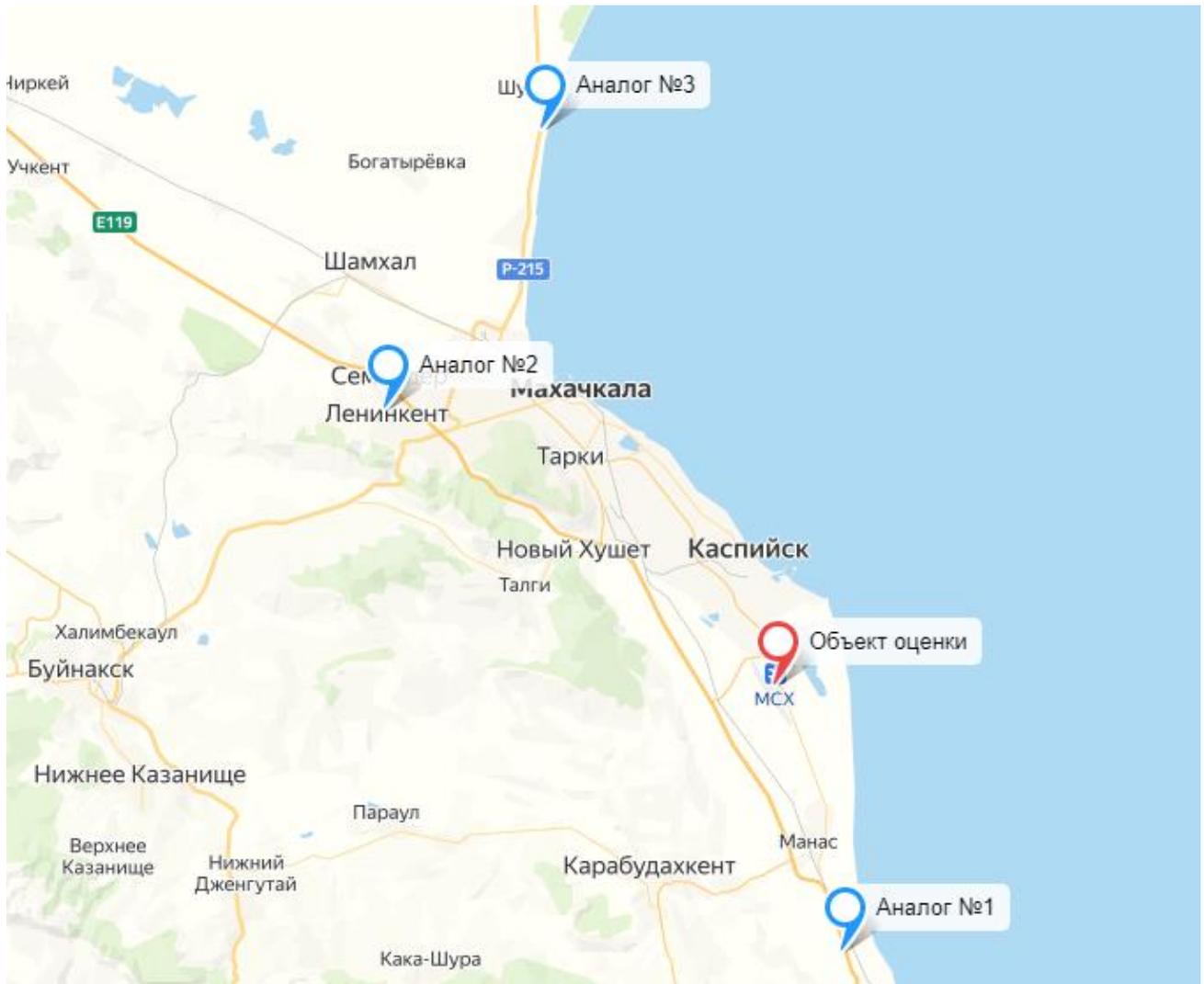


Рис. 5 – Местоположение объекта оценки и аналогов на карте

Как видно из выше представленного рисунка объект оценки расположен вблизи от г. Каспийска и крупной автодороги. К аналогам, расположенным в населенных пунктах с различным уровнем деловой/промышленной активности и в различных территориальных зонах населенного пункта относительно оцениваемого объекта, требуется корректировка по данному показателю.

Поправка на расположение в регионе/ районе

В соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 94), коэф. корректировок определяются на основании следующих данных:

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51



Расчет корректировки производится по следующей формуле:

$$K_{\text{местоп.}} = K_{\text{об.оц.}} / K_{\text{ан.и}}$$

В соответствии с вышеприведенными таблицами и проведенным исследованием рынка недвижимости Республики Дагестан, Оценщик счел корректным отнести расположение объектов следующим образом:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Республика Дагестан, р-н Карабудахкентский	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, с. Карабудахкент	Республика Дагестан, г.о. Махачкала, пос. городского типа Ленинкент, ул. Сайдуллы Магомедова, 14	Республика Дагестан, Новолакский район, Р-215
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Территориальный коэффициент по отношению к областному центру	0,8	0,51	1	0,8
Коэффициент корректировки	-	1,57	0,8	1,00

Оценщиком коэффициент принят в размере максимального значения из доверительного интервала 0,51 для объектов, расположенных в прочих населенных пунктах, примыкающих к автодороге федерального значения. Для остальных аналогов приняты средние значения.

Поправка на расположение в населенном пункте

В соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 245), коэф. корректировок определяются на основании следующих данных:

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многokвартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многokвартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многokвартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Расчет корректировки производится по следующей формуле:

$$K_{\text{местоп.}} = K_{\text{об.оц.}} / K_{\text{ан.и}}$$

В соответствии с вышеприведенной таблицей, Оценщик счел корректным отнести расположение земельных участков следующим образом:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Республика Дагестан, р-н Карабудахкентский	Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, с. Карабудахкент	Республика Дагестан, г.о. Махачкала, пос. городского типа Ленинкент, ул. Сайдуллы Магомедова, 14	Республика Дагестан, Новолакский район, Р-215
Район города	Окраина	Зоны автомагистралей	Окраина	Зоны автомагистралей
Территориальный коэффициент по отношению к самому дорогому району	0,64	0,77	0,64	0,77
Коэффициент корректировки	-	0,83	1,00	0,83



ровки

Корректировка на транспортную доступность, коммерческую проходимость

Данная корректировка выражает отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу. Земельные участки, расположенные в непосредственной близости от крупных автодорог (на красной линии), стоят дороже аналогичных участков, удаленных от крупных автодорог. В качестве источника информации Оценщик счел корректным использовать данные «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть I» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 284):

Таблица 104. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,06	1,28

Оцениваемый земельный участок расположен на удалении от проезжей части. Корректировка применялась для аналогов №№1,2, расположенных на красной линии, в размере среднего значения 0,85 (1/1,17).

Корректировка на благоустройство прилегающей территории

Корректировка на общее благоустройство микрорайона и прилегающей территории производится в случае, когда разница в таковых у объекта оценки и у аналогов имеет существенное значение. Имеет важное значение общее благоустройство территории, в том числе: замощение улиц, тротуаров и наличие пешеходных дорожек; наличие наружного уличного освещения в темное время суток, обеспеченность социальной инфраструктурой и пр.

Корректировка не применялась, т. к. объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Данная корректировка учитывает имеющуюся на рынке обратную закономерность, что цена единицы площади больших по размерам объектов недвижимости ниже, чем меньших по площади объектов.

Для внесения корректировки на масштаб Оценщик счел возможным использовать данные «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 111). В справочнике корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади. Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов.

Корректировка вводится на основании следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{S_{об.оц}}{S_{об.ан.}} \right)^k, \text{ где:}$$

$S_{об.оц}$ - площадь объекта оценки; $S_{об.ан.}$ - площадь аналога, k – коэффициент торможения для поправки на размер объекта.

Величина коэффициента торможения (показатель степенной функции) принята для земельных участков под коммерческую застройку на уровне среднего значения «-0,36».

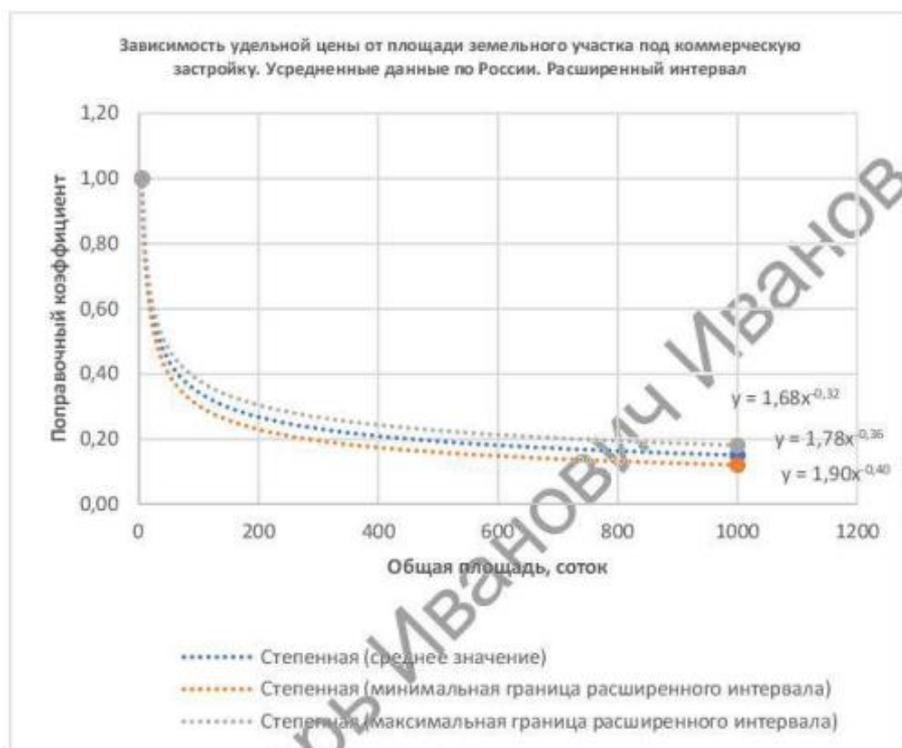


Рис. 18

Расчет корректировки для земельного участка с к/н 05:09:000036:23:

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	3 644	3 027	1 700	3 000
Коэффициент корректировки	-	0,935	0,760	0,932

Корректировка на инженерно-геологические условия

Данный фактор учитывает различие в конфигурации, формы и рельефа участка объекта оценки и объектов-аналогов. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

В качестве источника информации Оценщик счел корректным использовать данные «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть II» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Л.А. Лейфера, стр. 169):

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,69	0,88

Оцениваемый земельный участок имеет относительно ровный рельеф. Корректировка по данному параметру не применяется, т. к. объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

Корректировка на инженерные коммуникации

Немаловажным фактором стоимости является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке. Однако, как показывает практика затраты на подведение коммуникаций непосредственно к объектам недвижимости, если коммуникации расположены по границе участка, относятся к затратам на строительство и входят в стоимость строительно-монтажных работ (при построении сводного сметного расчета). В случае определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка имеет значение близость, т.е. возможность подключения тех или иных коммуникаций. По данным исследований рынка наличие инженерных коммуникаций удорожает земельный участок от 10% до 30%, в зависимости от их количества.

Поправка принимается на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>):



№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Земельный участок оценивается в предположении об отсутствии инженерных сетей и коммуникаций, а объекты-аналоги, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же инженерным сетям, при этом возможности подключения к ним – равные. В данном случае корректировка не применяется.

Корректировка на благоустройство участка

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. «Обеспеченность» участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Поправка принимается на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>):



№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применяется, т. к. объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых благоустройств, а у объектов-аналогов благоустройства отсутствуют.

Корректировка на застроенность ветхими строениями, сооружениями

Корректировка учитывает необходимость проведения расчистки земельного участка из-за расположения на нем непригодных для эксплуатации строений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Поправка принимается на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snosvetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>):

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Корректировка не применялась, т. к. объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под зал официальных делегаций Президента РД, площадь: 3644 кв. м, кадастровый номер: 05:09:000036:23, адрес (местоположение): Республика Дагестан, р-н Карабудакентский				
1	Цена публичной оферты, руб.	6 500 000	6 800 000	10 000 000
2	Площадь аналога, кв. м	3 027	1 700	3 000
3	Стоимость 1 кв.м. аналога, руб. (ст. 1/ст. 2)	2 147	4 000	3 333
4	Корректировка на целевое использование	1,00	1,00	1,00
5	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 3 х ст. 4)	2 147	4 000	3 333
6	Корректировка на имущественные права	1,00	1,00	1,00
7	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 5 х ст. 6)	2 147	4 000	3 333
8	Корректировка по условиям торга	0,843	0,843	0,843



№ п/п	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 7 х ст. 8)	1 810	3 372	2 810
10	Корректировка на дату предложения/ сделки	1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 9 х ст. 10)	1 810	3 372	2 810
12	Корректировка на условия сделки	1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 11 х ст. 12)	1 810	3 372	2 810
14	Корректировка на условия финансирования	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 13 х ст. 14)	1 810	3 372	2 810
16	Корректировка на местоположение	1,30	0,80	0,83
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 15 х ст. 16)	2 360	2 698	2 336
18	Корректировка на транспортную доступность	0,85	1,00	0,85
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 17 х ст. 18)	2 017	2 698	1 997
20	Корректировка на благоустройство микрорайона и прилегающей территории	1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 19 х ст. 20)	2 017	2 698	1 997
22	Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	0,935	0,760	0,932
23	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 21 х ст. 22)	1 887	2 050	1 862
24	Корректировка на инженерно-геологические условия	1,00	1,00	1,00
25	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 23 х ст. 24)	1 887	2 050	1 862
26	Корректировка на инженерные коммуникации	1,00	1,00	1,000
27	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 25 х ст. 26)	1 887	2 050	1 862
28	Корректировка на благоустройство участка	1,00	1,00	1,00
29	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 27 х ст. 28)	1 887	2 050	1 862
30	Корректировка на застроенность ветхими строениями, сооружениями	1,00	1,00	1,00
31	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. (ст. 29 х ст. 30)	1 887	2 050	1 862
32	Абсолютная корректировка без учета корректировки на торг (Sn), %	9,4%	44,0%	38,2%
33	$1/(Sn+1)$	0,9142	0,6944	0,7237
34	Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))$	39,20%	29,77%	31,03%
35	Стоимость с учетом удельного веса, руб.	739,63	610,37	577,78
36	Сумма результатов, руб.		1 928	
37	Площадь земельного участка, кв. м		3 644	
38	Рыночная стоимость земельного участка, руб.		7 024 809	

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 05:09:000036:23, рассчитанная методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет: 7 024 809 (Семь миллионов двадцать четыре тысячи восемьсот девять) рублей

9.4.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж

Последовательность действий

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектом оценки, которые проданы относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Реализация 1 этапа

Описание объекта оценки представлено в разделе 6 Отчета.

Оценщик проанализировал и использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На основе анализа, Оценщик выявил объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого. С целью последующего использования в сравнительном подходе были выбраны 3 объекта-аналога, по мнению Оценщика, наиболее схожие с объектом оценки. Скриншоты объектов-аналогов прилагаются (см. Приложение №1).

Реализация 2 этапа

Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам в таблице ниже.



Таблица 13. Сведения об отобранных для сравнения объектах аналогах⁹

№ п/п	Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Источник информации	-	https://www.avito.ru/kaspiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_653_m_2963946392	https://www.avito.ru/buynaksk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1000_m_2581431079	https://www.avito.ru/mahachkala/kommercheskaya_nedvizhimost/kommertsiyasvobodnogo_naznacheniya_354_m_2953950703
2	Контактные данные	-	89887796674	89887780628	89894903245
3	Комментарии к объявлениям/ результаты телефонных переговоров	-	площадь участка 600 кв.м.	-	-
4	Местоположение	Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	Республика Дагестан, Каспийск, ул. Дахадаева, 46	Республика Дагестан, Буйнакский р-н, с. Халимбакаул, Улица Джамала Джанбекова, 34	Республика Дагестан, Махачкала, пр-т Насрутдинова, 248
5	Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов	Областной центр
6	Территориальный коэффициент по отношению к областному центру	0,81	0,81	0,6	1
7	Расположение в населенном пункте	Окраины	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Зона автомагистралей
8	Территориальный коэффициент по отношению к самому дорогому району	0,69	0,80	0,80	0,74
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Условия сделки	рыночные	рыночные (предложение)	рыночные (предложение)	рыночные (предложение)
11	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
12	Дата предложения/ сделки	07.04.2023 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
13	Расположение относительно красной линии	расположен на второй линии, вход со двора	расположен на красной линии, вход с улицы	расположен на красной линии, вход с улицы	расположен на красной линии, вход с улицы
14	Тип парковки, доступ к объекту	парковка стихийная, доступ ограниченный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный
15	Материал стен (капитальность)	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
16	Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
17	Этаж расположения	1 этаж (749,1 кв.м), 2 этаж (632,9 кв.м)	1 этаж (217 кв.м), 2-3 этажи (436 кв.м)	1 этаж (333,7 кв.м), 2 этаж (373,8 кв.м)	1 этаж (354 кв.м)
18	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
19	Функциональное назначение	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)
20	Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
21	Коммуникации	имеются	имеются	имеются	имеются
22	Дополнительные улучшения (наличие мебели/ оборудования)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
23	Состояние внутренней отделки	комфортный ремонт (1382,0 кв.м)	типовой ремонт (217 кв.м), требуется косметический ремонт (436 кв.м)	комфортный ремонт (333,7 кв.м), без отделки (373,8 кв.м)	типовой ремонт (354 кв.м)
24	Цена предложения, руб.	-	23 000 000	26 000 000	17 000 000
25	Общая площадь, кв. м	1382,0	653,0	707,5	354,0
26	Площадь земельного участка, кв. м	3 644	600	1 000	400
27	Стоимость 1 кв.м, руб.	-	35 222	36 749	48 023

Выбор и обоснование единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Таким образом, в результате анализа оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади, этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

⁹ Информация получена в результате интервьюирования представителя продавца, а также по результатам анализа карт в сети Интернет



Выбор элементов сравнения

Для нежилых помещений офисно-торгового назначения были выделены следующие элементы сравнения:

1. Местоположение.
2. Имущественные права.
3. Условия продажи (предложения).
4. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг).
5. Условия финансирования.
6. Дата продажи (предложения).
7. Расположение относительно красной линии.
8. Тип парковки.
9. Доступ к объекту.
10. Наличие отдельного входа.
11. Этаж (этажность).
12. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание).
13. Функциональное назначение.
14. Физическое состояние.
15. Коммуникации.
16. Общая площадь (фактор масштаба).
17. Класс внутренних отделочных работ.

Реализация 3 этапа

Оценщик выявил различия между объектом оценки и объектами-аналогами по указанным выше элементам сравнения. На выявленные различия вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и Объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену продажи объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и Объекта оценки. Положительная поправка вносится, если объект оценки лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Абсолютные денежные поправки – изменяют на определенную сумму цену всего объекта, относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость Объекта оценки с учетом относительной денежной поправки рассчитывается следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед}, \text{ где}$$

V – стоимость оцениваемого объекта;

$V_{ед}$ – цена единицы сравнения;

$K_{ед}$ – количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times K_{ед})$ – цена аналога до учета поправки;

$Под$ – величина относительной денежной поправки.

Стоимость объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + Пад, \text{ где}$$

$Пад$ – величина абсолютной денежной поправки.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на местоположение

Корректировка учитывает разницу стоимости в зависимости от местонахождения объекта оценки и объектов-аналогов.

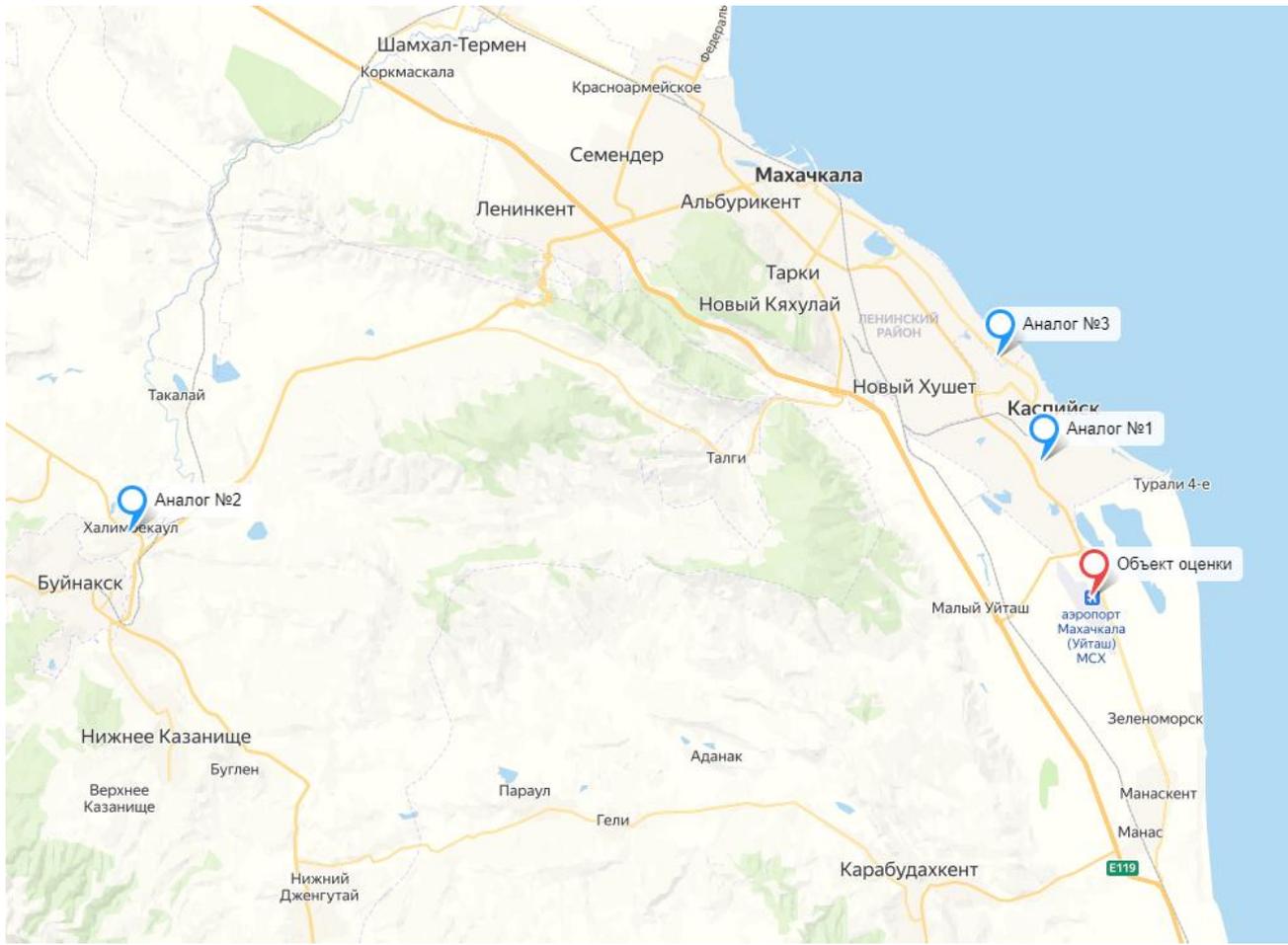


Рис. 6 – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Как видно из выше представленного рисунка объект оценки расположен вблизи от г. Каспийска и крупной автодороги. К аналогам, расположенным в населенных пунктах с различным уровнем деловой/промышленной активности и в различных территориальных зонах населенного пункта относительно оцениваемого объекта, требуется корректировка по данному показателю.

Поправка на расположение в регионе/ районе

Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 70):

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.64	0.80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.38	0.57

Расчет корректировки производится по следующей формуле:

$$K_{\text{местоп.}} = K_{\text{об.оц.}} / K_{\text{ан.1}}$$

В соответствии с вышеприведенной таблицей, Оценщик счел корректным отнести расположение объектов следующим образом:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	Республика Дагестан, Каспийск, ул. Дахадаева, 46	Республика Дагестан, Буйнакский р-н, с. Халимбекаул, Улица Джамила Джанбекова, 34	Республика Дагестан, Махачкала, пр-т Насрутдинова, 248
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности об-	Населенные пункты в ближайшей окрестности об-	Райцентры сельскохозяйственных районов	Областной центр



	ластного центра	ластного центра		
Коэффициент стоимости объекта по отношению к областному центру	0,81	0,81	0,6	1
Корректировка, %		0,0%	35,0%	-19,0%

Поправка на расположение в населенном пункте

В данном случае Оценщик счел наиболее верным способом для всех объектов-аналогов, расположенных в разных микрорайонах, использовать поправку в зависимости от территориальной зоны города. Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 147):

Таблица 69. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
исторический центр города	1,00	1,00	1,00
центры деловой активности	0,91	0,87	0,94
многоквартирная жилая застройка	0,82	0,76	0,88
среднеэтажная жилая застройка	0,80	0,74	0,85
зона автомагистралей	0,74	0,67	0,81
окраины промзоны	0,69	0,60	0,78

Расчет корректировки производится по следующей формуле:

$$K_{\text{местоп.}} = K_{\text{об.оц.}} / K_{\text{ан.и}}$$

В соответствии с вышеприведенной таблицей, Оценщик счел корректным отнести расположение объектов следующим образом:

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	Республика Дагестан, Каспийск, ул. Дахадаева, 46	Республика Дагестан, Буйнакский р-н, с. Халимбекаул, Улица Джамила Джанбекова, 34	Республика Дагестан, Махачкала, пр-т Насрутдинова, 248
Район города	Окраины	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Зона автомагистралей
Коэффициент стоимости по отношению к самому дороговому району	0,69	0,80	0,80	0,74
Корректировка, %		-13,8%	-13,8%	-6,8%

Корректировка на имущественные права

Объект оценки и аналоги содержат идентичные имущественные права - право собственности. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на различия между ценами предложения и сделки (скидка на торг)

Все объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировки определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 462):

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

В условиях нынешней экономической и политической ситуации, учитывая активность и показатели спроса и предложения в сегменте коммерческой недвижимости, состояние и площадь объекта оценки, для объектов-аналогов, которые предлагаются на рынке и сделки с которыми еще не осуществлены, Оценщик принимает скидку на цену предложения для объектов свободного назначения, равную среднему значению – 15% (неактивный рынок).

Корректировка на условия сделки

Данные о каких-либо специальных условиях сделок отсутствуют, поэтому можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на условия финансирования

Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам-аналогам, условия совершения сделок принимаются как типичные. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на дату предложения/ сделки

Для данной недвижимости средний срок экспозиции (исчисляется промежутком времени от выставления объекта на продажу до момента его приобретения новым покупателем) составляет 9-13 месяцев. В нашем случае промежуток между самой ранней и самой поздней датой выставления объектов-аналогов на продажу не превышает 6 месяцев. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на расположение относительно красной линии

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объекта оценки и аналога в зависимости от расположения относительно красной линии. Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 157):

Таблица 85. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

Объект оценки расположен на второй линии улицы, вход со двора. Учитывая важность выхода на красную линию для данного типа объектов и расположение выхода относительно улицы, в данном случае корректировка применялась к аналогам №№1,2,3, расположенным на красной линии, в размере среднего значения из расширенного интервала -10% (0,9/1-1).

Корректировка на тип парковки

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объекта оценки и аналога в зависимости от наличия и типа парковки. Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта в соответствии с потребностями клиентов или работников. Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 297):

Таблица 202. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цене объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,85	1,00
Отношение удельной цене объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,91	0,83	0,98

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на доступ к объекту

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объекта оценки и аналога в зависимости от транспортной доступности, доступа к объекту. Расположение торгово-офисного объекта на закрытой территории, ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объекта оценки и аналога в зависимости от типа объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 349):



Таблица 246. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на наличие отдельного входа

Данная корректировка отражает влияние на стоимость в зависимости от наличия/отсутствия отдельного входа в помещение. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на этаж (этажность)

Данная корректировка отражает влияние на стоимость, в зависимости от расположения в здании на этажах. Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 377):

Таблица 282. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,82	0,99
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,68	0,83

Соотношение площадей:

Объект	соотношение площадей	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше	всего
ОО	0,95	0,00	0,00	749,10	632,90	1382,00
Ан 1	0,93	0,00	0,00	217,00	436,00	653,00
Ан 2	0,95	0,00	0,00	333,70	373,80	707,50
Ан 3	1,00	0,00	0,00	236,00	0,00	236,00

Расчет соотношения площадей объекта оценки:

$$(0/1382,0)*0,76+(0/1382,0)*0,79+(749,1/1382,0)*1,0+(632,9/1382,0)*0,9 = 0,95.$$

Для объектов-аналогов расчет аналогичен.

Оценщик счел корректным к расчетам принять поправку в размере:

- для Аналога №1 = $(0,95/0,93-1)*100\% = 2,2\%$;
- для Аналога №2 = $(0,95/0,95-1)*100\% = 0\%$;
- для Аналога №3 = $(0,95/1-1)*100\% = -5\%$.

Корректировка на физическое состояние здания

Учитывается разница физического износа оцениваемого объекта и аналога. Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). В качестве источника информации оценщик использовал данные исследований Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>):



№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

Корректировка применялась для аналога №3 в удовлетворительном состоянии в размере 8,0% (0,94/0,87-1).

Корректировка на коммуникации

Данная корректировка учитывает разницу стоимости объектов в зависимости от обеспеченности коммуникациями. Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (коммуникации имеются). *Корректировка не применялась.*

Корректировка на уровень отделки помещений

Данная корректировка отражает влияние на стоимость в зависимости от уровня отделки помещений. Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 431):

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Соотношение площадей:

Объект	соотношение площадей	без отделки	требуются косм. ремонт	типовой ремонт	комфортный ремонт	всего
ОО	1,00	0,00	0,00	0,00	1382,00	1382,00
Ан 1	0,78	0,00	436,00	217,00	0,00	653,00
Ан 2	0,83	373,80	0,00	0,00	333,70	707,50
Ан 3	0,84	0,00	0,00	354,00	0,00	354,00

Расчет соотношения площадей объекта оценки:

$$(0/1382,0)*0,67+(0/1382,0)*0,75+(0/1382,0)*0,84+(1382,0/1382,0)*1,0 = 1,0.$$

Для объектов-аналогов расчет аналогичен.

Оценщик счел корректным к расчетам принять поправку в размере:

- для Аналога №1 = $(1/0,78-1)*100\% = 28,2\%$;
- для Аналога №2 = $(1/0,83-1)*100\% = 20,5\%$;
- для Аналога №3 = $(1/0,84-1)*100\% = 19\%$.

Корректировка на доп. улучшения (наличие мебели/ оборудования)

Корректировка учитывает в удельной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитал-



ность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. *Корректировка не применялась.*

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Данная корректировка применяется для аналогов больших/меньших площади оцениваемого объекта, производится согласно следующей формуле:

$$K = (S_o/S_a)^k,$$

где S_o - площадь оцениваемого объекта, кв.м., S_a - площадь аналога, кв.м., k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициенты корректировок определяются на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных («Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Стр. 339). В справочнике корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади. Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов. Величина коэффициента торможения (показатель степенной функции) принята на уровне «-0,112».

Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,72
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65
	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00	

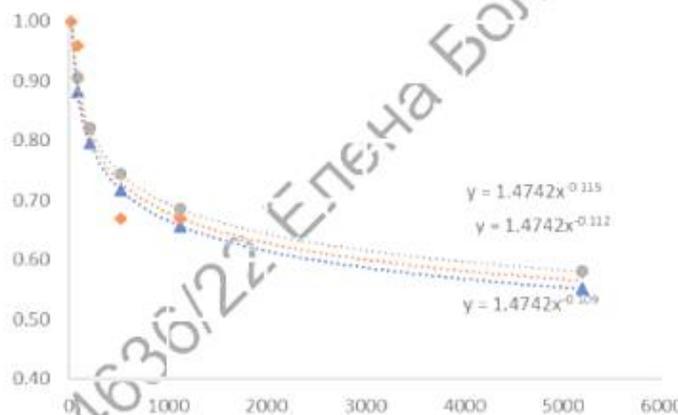


Рисунок 162. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Расчет корректировки:

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв.м	1382,0	653,0	707,5	354,0
Корректировка, %	-	-8,1%	-7,2%	-14,1%

Реализация 4 этапа

Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

- С – рыночная стоимость объекта оценки;
- A_j – цена объекта-аналога;
- K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);
- K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);
- i – номер элемента сравнения;
- j – номер объекта-аналога;
- V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;
- S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе – для этого рассчитываем параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где, K – искомый коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например (-1) и (+1) равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль¹⁰.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж, проведено в таблице.

¹⁰<http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Таблица 14. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом, методом сравнения продаж

№ п/п	Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Источник информации	-	https://www.avito.ru/kaspiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/vzdanie_653_m_2963946392	https://www.avito.ru/buynaksk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1000_m_2581431079	https://www.avito.ru/mahachkala/kommercheskaya_nedvizhimost/kommertsiya_svobodnogo_naznacheniya_354_m_2953950703
2	Контактные данные	-	89887796674	89887780628	89894903245
3	Комментарии к объявлениям/ результаты телефонных переговоров	-	площадь участка 600 кв.м.	-	-
4	Местоположение	Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	Республика Дагестан, Каспийск, ул. Дахадаева, 46	Республика Дагестан, Буйнакский р-н, с. Халимбакаул, Улица Джамала Джанбекова, 34	Республика Дагестан, Махачкала, пр-т Насрутдинова, 248
5	Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов	Областной центр
6	Территориальный коэффициент по отношению к областному центру	0,81	0,81	0,6	1
7	Расположение в населенном пункте	Окраины	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Зона автомагистралей
8	Территориальный коэффициент по отношению к самому дорожному району	0,69	0,80	0,80	0,74
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Условия сделки	рыночные	рыночные (предложение)	рыночные (предложение)	рыночные (предложение)
11	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
12	Дата предложения/ сделки	07.04.2023 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
13	Расположение относительно красной линии	расположен на второй линии, вход со двора	расположен на красной линии, вход с улицы	расположен на красной линии, вход с улицы	расположен на красной линии, вход с улицы
14	Тип парковки, доступ к объекту	парковка стихийная, доступ ограниченный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный
15	Материал стен (капитальность)	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
16	Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
17	Этаж расположения	1 этаж (749,1 кв.м), 2 этаж (632,9 кв.м)	1 этаж (217 кв.м), 2-3 этажи (436 кв.м)	1 этаж (333,7 кв.м), 2 этаж (373,8 кв.м)	1 этаж (354 кв.м)
18	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
19	Функциональное назначение	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)
20	Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
21	Коммуникации	имеются	имеются	имеются	имеются
22	Дополнительные улучшения (наличие мебели/ оборудования)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
23	Состояние внутренней отделки	комфортный ремонт (1382,0 кв.м)	типовой ремонт (217 кв.м), требуется косметический ремонт (436 кв.м)	комфортный ремонт (333,7 кв.м), без отделки (373,8 кв.м)	типовой ремонт (354 кв.м)
24	Цена предложения, руб.	-	23 000 000	26 000 000	17 000 000
25	Общая площадь, кв. м	1382,0	653,0	707,5	354,0
26	Площадь земельного участка, кв. м	3 644	600	1 000	400
27	Стоимость 1 кв.м, руб.	-	35 222	36 749	48 023
28	Местоположение	Республика Дагестан, г.	Республика Дагестан, Кас-	Республика Дагестан,	Республика Дагестан, Ма-



№ п/п	Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		Махачкала, территория аэропорта	пийск, ул. Дахадаева, 46	Буйнакский р-н, с. Халимбекаул, Улица Джамала Джанбекова, 34	хачкала, пр-т Насрутдинова, 248
29	Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры сельскохозяйственных районов	Областной центр
30	поправка на расположение в регионе/ районе	-	0,0%	35,0%	-19,0%
31	Расположение в населенном пункте	Окраины	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Зона автомагистралей
32	поправка на расположение в населенном пункте	-	-13,8%	-13,8%	-6,8%
33	корректировка на местоположение (K1)	-	-13,8%	21,3%	-25,8%
34	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	30 379	44 558	35 654
35	Условия сделки	рыночные	рыночные (предложение)	рыночные (предложение)	рыночные (предложение)
36	корректировка на условия сделки (K2)	-	0,0%	0,0%	0,0%
37	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	30 379	44 558	35 654
38	Торг	-	есть	есть	есть
39	корректировка на торг и комиссионные риелторов (K3)	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%
40	скорректированная цена продажи с учетом торга, руб.	-	25 822	37 875	30 306
41	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
42	корректировка на условия финансирования (K4)	-	0,0%	0,0%	0,0%
43	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	25 822	37 875	30 306
44	Дата продажи (предложения)	07.04.2023 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
45	корректировка на дату продажи (K5)	-	0,0%	0,0%	0,0%
46	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	25 822	37 875	30 306
47	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
48	корректировка на имущественные права (K6)	-	0,0%	0,0%	0,0%
49	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	25 822	37 875	30 306
50	Расположение относительно красной линии	расположен на второй линии, вход со двора	расположен на красной линии, вход с улицы	расположен на красной линии, вход с улицы	расположен на красной линии, вход с улицы
51	корректировка на красную линию (K7)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
52	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 240	34 087	27 275
53	Тип парковки, доступ к объекту	парковка стихийная, доступ ограниченный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный	парковка стихийная, доступ к объекту свободный
54	корректировка на тип парковки (K8)	-	0,0%	0,0%	0,0%
55	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 240	34 087	27 275
56	Материал стен (капитальность)	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение	капитальное строение
57	корректировка на материал стен (капитальность) (K9)	-	0,0%	0,0%	0,0%
58	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 240	34 087	27 275
59	Этаж расположения	1 этаж (749,1 кв.м), 2 этаж (632,9 кв.м)	1 этаж (217 кв.м), 2-3 этажи (436 кв.м)	1 этаж (333,7 кв.м), 2 этаж (373,8 кв.м)	1 этаж (354 кв.м)
60	корректировка на этаж (K10)	-	2,2%	0,0%	-5,0%
61	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 740	34 087	25 911
62	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
63	корректировка на тип объекта (K11)	-	0,0%	0,0%	0,0%
64	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 740	34 087	25 911
65	Функциональное назначение	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)	торгово-офисное (свободное)
66	корректировка на функциональность (K12)	-	0,0%	0,0%	0,0%



№ п/п	Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
67	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 740	34 087	25 911
68	Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
69	корректировка на физическое состояние (K13)	-	0,0%	0,0%	8,0%
70	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 740	34 087	27 996
71	Коммуникации	имеются	имеются	имеются	имеются
72	корректировка на коммуникации (K14)	-	0,0%	0,0%	0,0%
73	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 740	34 087	27 996
74	Дополнительные улучшения (наличие мебели/ оборудования)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
75	корректировка на дополнительные улучшения (K15)	-	0,0%	0,0%	0,0%
76	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	23 740	34 087	27 996
77	Общая площадь, кв. м	1382,0	653,0	707,5	354,0
78	корректировка на масштаб (K16)	-	-8,1%	-7,2%	-14,1%
79	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	21 828	31 624	24 035
80	Состояние внутренней отделки	комфортный ремонт (1382,0 кв.м)	типовой ремонт (217 кв.м), требуется косметический ремонт (436 кв.м)	комфортный ремонт (333,7 кв.м), без отделки (373,8 кв.м)	типовой ремонт (354 кв.м)
81	корректировка на состояние внутренней отделки (K17)	-	28,2%	20,5%	19,0%
82	скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	27 984	38 102	28 613
83	Абсолютная корректировка (Sn) без учета скидки на торг, %	-	1,4%	24,5%	27,8%
84	$1/(Sn+1)$	-	0,9857	0,8032	0,7824
85	Весомость, $K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+1/(S3+1)+1/(S4+1))$	-	38,34%	31,24%	30,43%
86	Стоимость с учетом уд. веса, руб.	-	10 729	11 903	8 707
87	Сумма результатов, руб.	31 339			
88	Площадь объекта оценки (Sоб), кв.м.	1 382,0			
89	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	43 310 768			
90	Стоимость земельного участка, руб.	7 024 809			
91	Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	36 285 959			

Абсолютная корректировка для аналогов №№1,2,3 составляет не более 30%, в связи с тем, что в качестве объектов-аналогов отобраны объекты максимально схожие по местоположению и функциональным характеристикам, но имеющие отличие в физических характеристиках. При учете данных отличий были внесены поправочные корректировки. Выбор более сопоставимых аналогов не представляется возможным в связи с дефицитом подобных предложений на рынке. Оценщик счел корректным использовать приведенные выше аналоги.



9.4.3. Результаты оценки, полученные сравнительным подходом

Таблица 15. Результаты оценки, полученные сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь общая, кв.м	Стоимость, полученная сравнительным подходом с НДС, руб.
1	Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	1 382,0	36 285 959
ИТОГО:		1 382,0	36 285 959

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС (20%), составляет:

36 285 959 (Тридцать шесть миллионов двести восемьдесят пять тысяч девятьсот пятьдесят девять) рублей

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В рамках Отчета реализовано два подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу. Получены следующие результаты: **36 285 959** руб. (сравнительный).

В разделе 7.5 Отчета определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 20\%$.

Далее проведен анализ качества моделей:

Таблица 16. Анализ качества моделей

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета		фактические и оценочные показатели	
Количество параметров в расчетной модели		среднее	
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели		специфика не выявлена	
Качество модели	Не применялся	1,0	Не применялся

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала могут быть представлены в виде, показанном в следующей таблице:

Таблица 17. Анализ диапазонов стоимости

Параметр	Анализ диапазонов стоимости		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	36 285 959	Не применялся
Диапазон стоимости по двум критериям, $\pm \%$		20	
Показатель качества модели, ед.	-	1	-
Диапазон стоимости, $\pm \%$	-	20	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб.	-	29 028 767	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб.	-	43 543 151	-
<i>Анализ наличия/отсутствия существенных отличий результатов подходов от диапазонов других подходов</i>			
<i>Наименование показателя</i>	<i>Результаты затратного подхода</i>	<i>Результаты сравнительного подхода</i>	<i>Результаты доходного подхода</i>
<i>к минимуму затратного</i>	-	-	-
<i>к максимуму затратного</i>	-	-	-
<i>к минимуму сравнительного</i>	-	-	-
<i>к максимуму сравнительного</i>	-	-	-
<i>к минимуму доходного</i>	-	-	-
<i>к максимуму доходного</i>	-	-	-
Существенность отличий	Существенные отличия не выявлены.		
Анализ и установление причин расхождений	Использование сравнительного и доходного подходов, учитывающих рыночную конъюнктуру, наиболее оправдано для оценки коммерческого объекта при развитом рынке продажи и аренды аналогичных объектов.		
	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты 1 подхода к оценке: сравнительного.		

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Различные методы оценки адекватны различным оценочным ситуациям. Важным приоритетом для выбора практически применимого метода оценки являлось наличие исходной информации, необходимой для использования определенного метода оценки.



Весовые коэффициенты значимости по разным подходам оценки, практически принимались Оценщиком как коэффициенты доверия к соответствующему подходу.

В общем случае обоснованная ставка имущества представляет собой средневзвешенное предположение о величине стоимости имущества, по которой объект может продаваться на свободном рынке, и рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3}$$

где: **V** - обоснованная стоимость имущества, руб.; **V1** - стоимость имущества, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.; **V2** - стоимость имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.; **V3** - стоимость имущества, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.; **Q1** - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, руб.; **Q2** - средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода, руб.; **Q3** - средневзвешенное значение достоверности доходного подхода, руб.

Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости объекта оценки, а также расчет итогового результата, представлены ниже.

Таблица 18. Определение степеней доверия по подходам

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.	Достоверность информации	0	100	0
2.	Полнота информации	0	100	0
3.	Способность учитывать дейст. намерения покупателя и продавца	0	100	0
4.	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
5.	Способность учитывать местоположение	0	100	0
6.	Допущения, принятые в расчетах	0	100	0
7.	Сумма баллов(01+02+03+04+05+06)	0	600	0
8.	Удельные весовые показатели, % (07/6)	0	100	0

Весомость методов принята следующим образом:

Затратный подход – 0%, Сравнительный подход – 100%, Доходный подход – 0%.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по значимости разных подходов оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом с НДС, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом с НДС, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом с НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.
	<i>Весомость</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	
1	Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	-	36 285 959	-	36 286 000
	ИТОГО:	-	36 285 959	-	36 286 000

Обоснование округления итоговой стоимости объекта оценки

Округление - математическая операция, позволяющая уменьшить количество знаков в числе за счёт замены числа его приближённым значением с определённой точностью.

Округление к ближайшему целому (англ. *rounding*) — наиболее часто используемое округление, при котором число округляется до целого, модуль разности с которым у этого числа минимален. В общем случае, когда число в десятичной системе округляют до N-ого знака, правило может быть сформулировано следующим образом:

- если N+1 знак < 5, то N-ый знак сохраняют, а N+1 и все последующие обнуляют;
- если N+1 знак ≥ 5, то N-ый знак увеличивают на единицу, а N+1 и все последующие обнуляют.¹¹

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после проведения процедуры согласования, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС (20%), составляет (округленно):

36 286 000 (Тридцать шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей

¹¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/>



10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

с учетом НДС – 36 286 000 (Тридцать шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч) рублей,
в т.ч. НДС (20%) – 6 047 667 рублей,

без учета НДС – 30 238 333 (Тридцать миллионов двести тридцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, руб.	в т.ч. НДС 20%, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Зал обслуживания делегаций, назначение: нежилое, площадь: 1382 кв. м, количество этажей: 2, кадастровый номер: 05:40:000020:1811, адрес (местоположение): Республика Дагестан, г. Махачкала, территория аэропорта	36 286 000	6 047 667	30 238 333
	ИТОГО:	36 286 000	6 047 667	30 238 333

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- результат оценки может быть использован только для реализации объекта оценки;

- результат оценки отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта оценки только по состоянию на дату оценки;

- итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 135-ФЗ).

Дата составления отчета об оценке: 10.04.2023 г.

Специалисты, принимающие участие в подготовке отчета:

Оценщик ООО АФ «Аудит-Консалтинг»

Эбзеев М.Б.



11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Гражданский кодекс РФ, часть 1.
 2. Налоговый Кодекс РФ, часть 1.
 3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции).
 4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. (Приложение № 1).
 5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022г. (Приложение № 2).
 6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022г. (Приложение № 3).
 7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022г. (Приложение № 4).
 8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022г. (Приложение № 5).
 9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022г. (Приложение № 6).
 10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
 11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО РАО (в части, не противоречащей ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7).
 12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.).
 13. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
 14. Верхожина А.В. «Правовое регулирование оценочной деятельности». Издательство ООО «Международный дом оценки», М. 2008.
 15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка бизнеса», Финансовая Академия при Правительстве РФ, Институт профессиональной оценки. М., 2004 г.
 16. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М., 2008.
 17. Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинин К.Е., Лапин М.В. «Экспертиза отчетов об оценке» Москва, 2015.
 18. Озеров Е.С. «Экономика недвижимости», учебное пособие, СПбГПУ, г. Санкт-Петербург, 2004.
 19. Петров В.И. «Оценка стоимости земли», уч. пособие, Финансовая академия при Правительстве РФ, М., 2005 г.
 20. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть I. / Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Бабенко Р.В., Нестерова Д.В., Потемкин Д.С., Евтеев И.С., Акобян А.А. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.
 21. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть II. / Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Бабенко Р.В., Нестерова Д.В., Потемкин Д.С., Евтеев И.С., Акобян А.А. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.
 22. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. / Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева Т.В., Сергеева Н.А., Потемкин Д.С. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.
 23. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г., Сергеева Н.А., Потемкин Д.С. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2021 г.
 24. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. / Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Бабенко Р.В., Нестерова Д.В. - г. Нижний Новгород: Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, 2022 г.
 25. Глобальная сеть Internet (информационно-аналитические сайты).
- Вся информация, полученная Оценщиком при подготовке Отчета из вышеуказанных источников является достаточной (полной), соответствует действительности, подвержена анализу с использованием профессионального суждения оценщиков ООО АФ «Аудит-Консалтинг», что позволяет говорить о соблюдении принципов достаточности, существенности, надежности и достоверности, и дает возможность пользователю отчета делать правильные выводы при определении итоговой величины стоимости объекта оценки.*

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Информационно-аналитические материалы/ Ценовая информация
2. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии)
3. Документы, подтверждающие право проведения работ по оценке (копии)



Приложение №1. Информационно-аналитические материалы/ Ценовая информация
Справочная информация об объекте недвижимости

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет



Здание

Дата обновления информации: 01.07.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	05:40:000020:1811
Дата присвоения кадастрового номера	17.07.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Дагестан, г Махачкала, территория аэропорта
Площадь, кв.м	1382
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	2007
Год ввода в эксплуатацию	2007

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	51988796.62
Дата определения	20.01.2020
Дата внесения	16.02.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	05-05-01/097/2009-302
Инвентарный номер	122
Инвентарный номер	1162

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 05:40:000020:1811-05/184/2021-1 от 03.06.2021
---	---



Земельный участок

Дата обновления информации: 30.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	05:09:000036:23
Дата присвоения кадастрового номера	29.02.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Дагестан, р-н. Карабудахкентский
Площадь, кв.м	3644
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	под зал официальных делегаций Президента РФ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1063819.29
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 05-05-11/004/2008-114 от 16.07.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 17.07.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 05.08.2020

Предложения продажи земельных участков, использованные в качестве объектов-аналогов Аналог №1

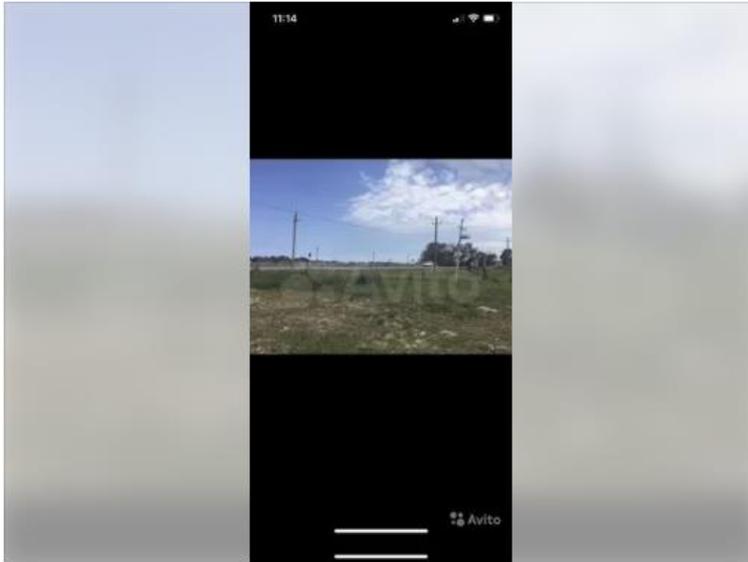
www.avito.ru Участок 30 сот. (промназначения) на продажу в Манаскенте | Продажа земельны...

Участок 30 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



6 500 000 ₺

216 667 ₺ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 989 490-76-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РУСЛАН

Агентство
На Авито с сентября 2013



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, пос. Ачи

[Показать карту](#)

Расположение

Республика Дагестан, Карабудахкентский р-н, пос. Ачи

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок вдоль федеральной трассы Кавказ в районе селения Ачи-Су. Земля в собственности. Отличное место для размещения АЗС, СТО, автостоянки. Вдоль трассы 100 метров. Размеры 100 на 30 метров. Есть свой трансформатор. Частичный бартер приветствуется.

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РУСЛАН

Агентство
На Авито с сентября 2013



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2372577182 · 2 апреля в 13:40 · 753 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Аналог №2

www.avito.ru Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Ленинкенте | Продажа земельных участков в...

Участок 17 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

6 800 000 ₽

400 000 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)



8 989 491-76-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

магомед

Частное лицо

На Авито с августа 2017



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

Республика Дагестан, г.о. Махачкала, пос. городского типа
Ленинкент, ул. Сайдуллы Магомедова, 14
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Описание

Угловой участок место хорошее под коммерцию торг уместен

На Авито с августа 2017

Подписаться на продавца

№ 2656806177 · 17 марта в 21:34 · 2412 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Аналог №3



Участок 30 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

10 000 000 ₽

333 333 ₽ за сотку

8 988 776-50-59

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Century 21 Вся недвижимость
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Курбанова Хадиджат



Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

P-215

Показать карту



Описание

Продаётся земельный участок расположенный в придорожной полосе по Федеральному шоссе (сулакская трасса).

Основные характеристики:

- отлично подойдёт для коммерции: строительства автосервиса, торгового объекта;
- земля находится вблизи базы отдыха Корсика (200 м);
- 250 м от моря;
- все коммуникации на границе участка;
- общая площадь 30 соток; 34 ширина 89 длина;
- участок на первой линии, вдоль дороги;
- документы права собственности (зеленка) на земельный участок и нежилое строение;
- форма участка прямоугольная.

По всем остальным вопросам звоните.

Ваш Century21.

Арт. 41606892

№ 2950400181 - 6 апреля в 13:13 - 56 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Century 21 Вся недвижимость
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Курбанова Хадиджат



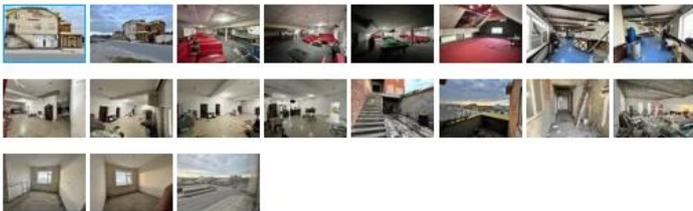
Предложения продажи объектов коммерческого назначения, использованные в качестве объектов-аналогов Аналог №1

www.avito.ru Здание, 653 м² в Каспийске | Продажа коммерческой недвижимости в Каспийск...

Махачкала · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Здание, 653 м²

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



23 000 000 ₽

35 222 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 988 779-66-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Али

Частное лицо
На Авито с февраля 2018

[Документы проверены](#)

[Экологический вклад -8050 кг CO₂](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 653 м²

Высота потолков: 3.7 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Дагестан, Каспийск, ул. Дахадаева, 46

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся 3-этажное коммерческое помещение площадью 653 кв.м по улице Дахадаева.

Помещение угловое с удобной транспортной развязкой.

Полный пакет документов.

Торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Али

Частное лицо
На Авито с февраля 2018

[Документы проверены](#)

[Экологический вклад -8050 кг CO₂](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



№ 2963946392 · 7 апреля в 04:51 · 2656 просмотров (+50 сегодня)

[Пожаловаться](#)





Аналог №2

www.avito.ru Свободного назначения, 1000 м² в Буйнакске | Продажа коммерческой недвижки...

Свободного назначения, 1000 м²

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



[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

26 000 000 ₹ ▾

26 000 ₹ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 988 778-06-28

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Темирлан

Частное лицо

На Авито с мая 2013

Экологический вклад -788 кг CO₂



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Республика Дагестан, Буйнакский р-н, с. Халимбакаул, Улица
Джамала Джанбекова, 34

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продается двухэтажное готовое здание под камеру у дороги селение Халимбакаул. Полный пакет документов, земельный участок 10 соток. Теплые полы оба этажа. Первый этаж 350 кв метров, полностью завершён полы мрамор и полностью готов под любой вид камерции. Второй этаж 350 кв метров готовился под банкетный зал и требует завершения ремонта. Асфальтированная парковка.

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2581431079 · 15 марта в 11:15 · 1915 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)





Аналог №3

www.avito.ru Коммерция свободного назначения, 354 м² в Махачкале | Продажа коммерческ...

Коммерция свободного назначения, 354 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

17 000 000 Р

48 023 Р за м²
или предложите свою цену

8 989 490-32-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Умахан

Частное лицо
На Авито с июля 2022



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Дагестан, Махачкала, пр-т Насрутдинова, 248
р-н Ленинский

Показать карту

Описание

Продаётся коммерческое помещение кафе «Золотая Антилопа» по пр-ту Насрутдинова (район кемпинг).
Расположено кафе на земельном участке площадью 400 м².
Здание представляет собой одноэтажное строение-площадью-354 м².
Для реальных клиентов возможен торг...
Просмотры в любое время...

Умахан

Частное лицо
На Авито с июля 2022



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2953950703 · 13 марта в 14:58 · 886 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться





Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: <http://statrielt.ru/>, E-mail: statrielt@bk.ru
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603т.8-930-700-88-23

№ 57 от 23.12.2019 года

Руководителю ООО АФ "Аудит-Консалтинг"

Почтовый адрес: г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. с. 7, оф. 18
Телефон: +7 (495) 280-35-58, +7 (903) 154-36-54
E-mail: AKO-MK@nsaudit.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация ООО АФ "Аудит-Консалтинг" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealty.ru/>. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности продаваемых и сдаваемых в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка сайтов объявлений недвижимости за истекший квартал. Подбор объектов, пар для сравнения, рыночная экстракция и машинный анализ данных осуществляются по сопоставимым признакам, характеристикам и ценообразующим факторам в автоматическом режиме. Все значения корректировок и коэффициентов рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС. Из результатов исследования и опросов исключены данные 5-10 % минимальных и 5-10 % максимальных значений. Итоговые данные и результаты опросов участников рынка выборочно анализируются и, при необходимости, корректируются вручную.

Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация отражает актуальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования. Эта информация открыта неограниченному кругу подписчиков, доступна к публичному обсуждению и широко используется в практической профессиональной деятельности.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор



Р. Д. Чирков



Приложение №2. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии)

полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 08.04.2022, поступившего на рассмотрение 08.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1 : 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
08 апреля 2022 г. № ****-**-****-*****			
Кадастровый номер:		05:40:000020:1811	
Номер кадастрового квартала:	05:40:000020		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1162, Инвентарный номер: 122, Условный номер: 05-05-01/097/2009-302		
Адрес:	Республика Дагестан, г Махачкала, территория аэропорта		
Площадь, м ² :	1382		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Зал обслуживания делегаций		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	2007		
Кадастровая стоимость, руб.:	51988796.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>
Всего разделов: <u>2</u>	
Всего листов выписки: <u>2</u>	
08 апреля 2022 г. № ****_**/****_*****	
Кадастровый номер:	05:40:000020:1811
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Субъект РФ: Республика Дагестан
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность: 05:40:000020:1811-05/184/2021-1, 03.06.2021
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.04.2022, поступившего на рассмотрение 08.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 7
08.04.2022 № ****-***/*****-*****			
Кадастровый номер:		05:09:000036:23	

Номер кадастрового квартала:	05:09:000036
Дата присвоения кадастрового номера:	29.02.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, р-н. Карабудахкентский.
Площадь:	3644 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	585658.77
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	05:09:000000:897
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 7
08.04.2022 № ****-***/*****-*****			
Кадастровый номер:		05:09:000036:23	

Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	под зал официальных делегаций Президента РФ
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	Земельный участок полностью (частично) расположен в границах 05:09-6.396, 05:09-6.465
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: 0
08.04.2022 № ****_***/****_*****		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		05:09:000036:23
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-07-17; Реквизиты документа-основания: Приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Махачкала (Уйташ) от 2020-04-23 № 415-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-05; Реквизиты документа-основания: Приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Махачкала (Уйташ) от 2020-04-23 № 415-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации; Документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 2020-06-26 № 6/н. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 2	Всего листов раздела 2 : <u> </u>	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 7
08.04.2022 № ****_**/****_*****			
Кадастровый номер:		05:09:000036:23	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Субъект РФ: РД в лице Министерства имущественных и земельных отношений РД	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность: 05-05-11/004/2008-114, 16.07.2008	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель	данные отсутствуют		

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 3	Всего листов раздела 3 : <u> </u>	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 7
08.04.2022 № ****_**/****_*****			
Кадастровый номер:		05:09:000036:23	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : <u> </u>	Всего разделов: 0	Всего листов выписки: 7
08.04.2022 № ****_**/****_*****			
Кадастровый номер:		05:09:000036:23	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	62°58.3'	6.65	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует
2	2	3	332°19.7'	11.58	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует
3	3	4	55°24.4'	19.89	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует
4	4	5	147°58.9'	48.76	—	05:09:000036:51	адрес отсутствует
5	5	6	233°16.9'	18.16	—	05:09:000036:51	адрес отсутствует
6	6	7	146°43.3'	28.99	—	05:09:000036:51	адрес отсутствует
7	7	8	234°53.4'	42.53	—	05:09:000036:51	адрес отсутствует
8	8	9	328°1.6'	36.96	—	05:09:000036:57	адрес отсутствует
9	9	10	329°3.7'	7.51	—	05:09:000036:57	адрес отсутствует
10	10	11	328°52.4'	16.37	—	05:09:000036:57	адрес отсутствует
11	11	12	53°53.3'	7.55	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует
12	12	13	340°53.9'	5.44	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует
13	13	14	56°14.8'	22.66	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует
14	14	1	345°54.4'	2.42	—	05:09:000036:53	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов: 0
08.04.2022 № ****_***/*****_*****		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер:		05:09:000036:23	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	200507.01	362519.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	200504.66	362519.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	200492.07	362501.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	200486.93	362502.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	200482.49	362496.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	200468.47	362505.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	200462.03	362509.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	200430.68	362528.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	200455.12	362563.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	200479.37	362547.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	200490.22	362562.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	200531.57	362536.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	200520.29	362519.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	200510.03	362525.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	200507.01	362519.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
Государственное унитарное предприятие
«Дагтехинвентаризация»

Юридический адрес (поселок, населенный пункт) Махачкала

Юридический адрес

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание обслуживания делегаций

в аэропорту г.Махачкалы

Юридический адрес Республика Дагестан

Юридический адрес (пос.) Махачкала

Юридический адрес (пер.) территория Аэропорта

Инвентарный № 1162.

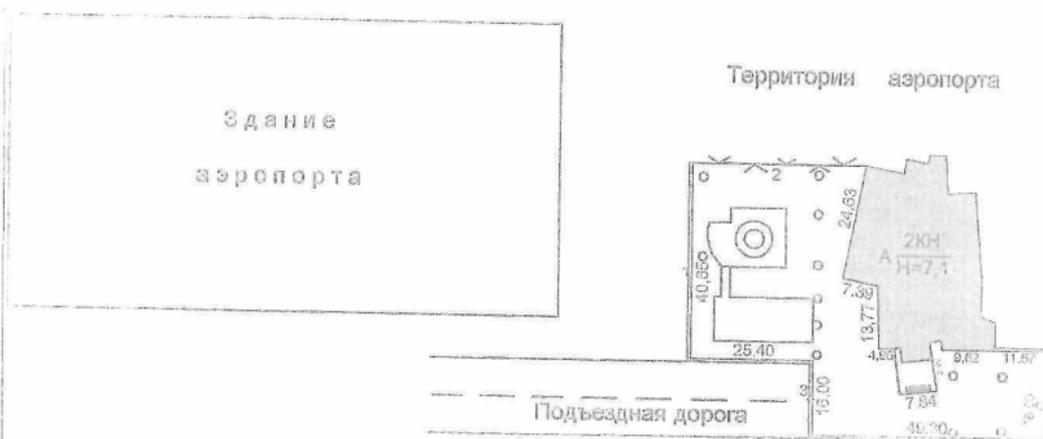
Составлен по состоянию на

« 24 » « января » « 2009 »

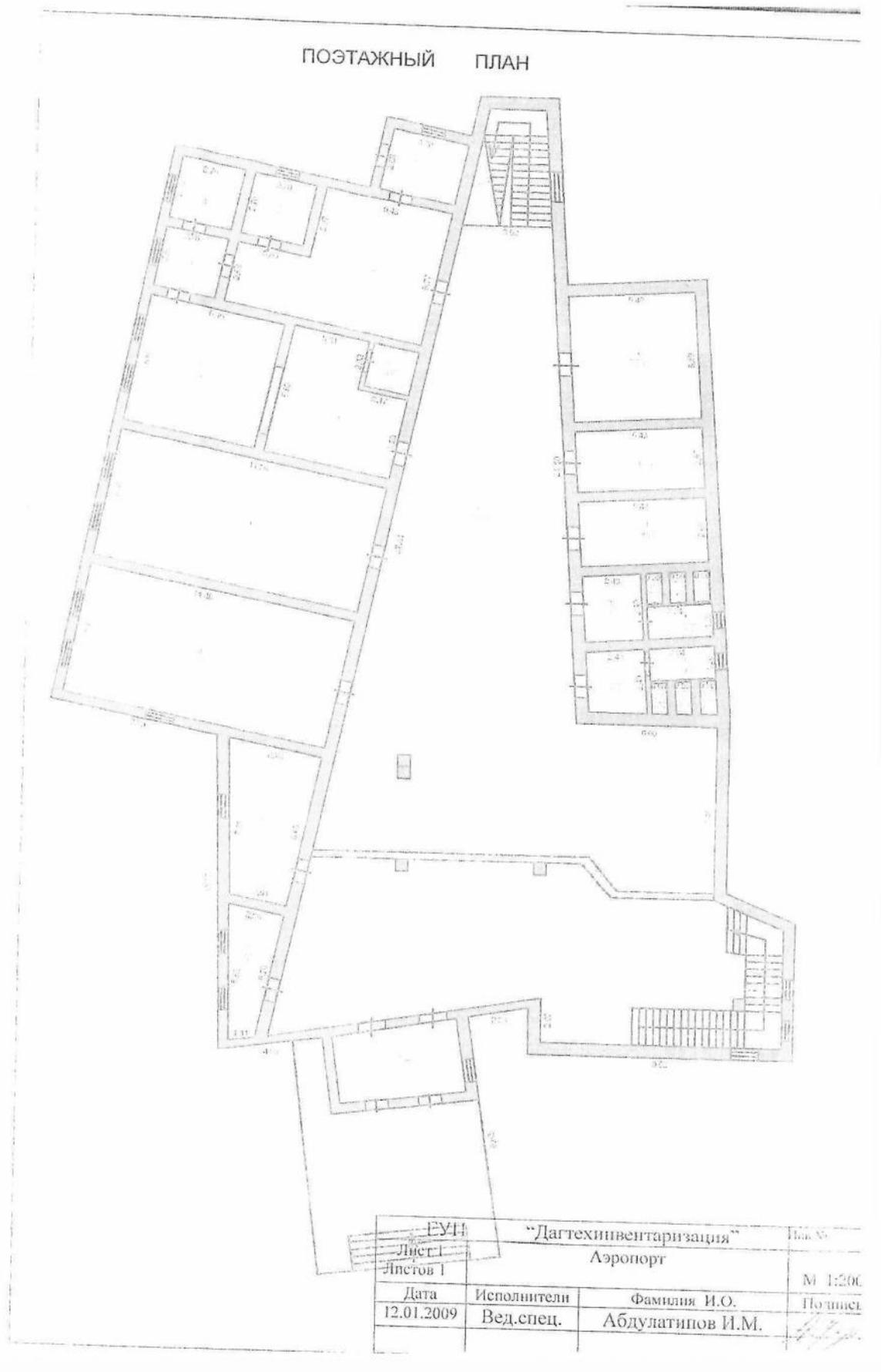
Изготовитель: Вед.специалист

Абдулатипов И.М.

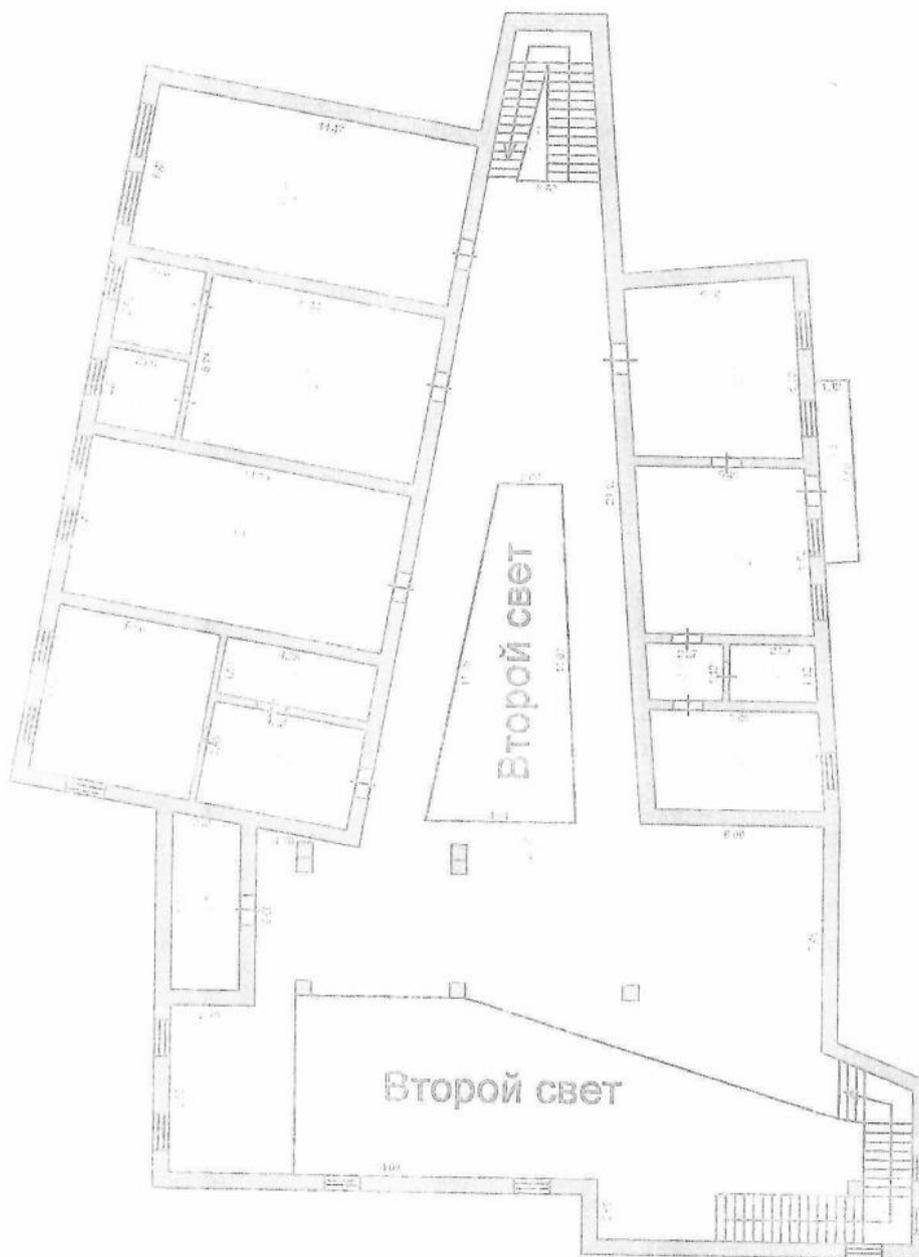
4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ГУП	"Дагтехинвентаризация"		Ишк. №
Лист 1	Аэропорт		М 1:500
Листов 1	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
12.01.2009	Вед. спец.	Абдулатипов И.М.	



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



ГУП "Дагтехинвентаризация"		Лист х
Лист 1	Аэропорт	
Листов 1	М 1:200	
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.
12.01.2009	Вед. спец.	Абдулагитов И.М.
		Подпись



VI. Описание конструктивных элементов и определение износа

Литера «А»

Год постройки 2007

Число этажей 2

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции и т.д.)	Техническое состояние (осадки, трещины, и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в №	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа строения гр.	Текущие изменения Износ в %	
									Элемента	К строению
1	2	3	4	5	6	6	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бет	хорошее	10	1,0	10				
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее	16	1,0	16				
2	б) перегородки	кирпич	хорошее							
3	перекрытия	чердачное ж/бет	хорошее	11	1,0	11				
3	междуэтажное ж/бет	ж/бет	хорошее							
3	надподвальное									
4	Крыша	метал	хорошее	7	1,0	7				
5	Полы	дерев.плитка	хорошее	10	1,0	10				
6	Проемы	оконные пластик	хорошее	13	1,0	13				
6	дверные	дерев								
7	Внутренняя отделка	улучшенная	хорошее	17	1,0	17				
8	Санитарно и электротехн. устр.	отопление +		12	1,0	12				
9	Крыльцо, лестница	+	хорошее	4	1,0	4				
ИТОГО:				100	x	100%	0%	x		

износа приведенный к 100 по формуле

$$\text{процент износа } x (\text{гр.9}) \times 100 = 0\% \\ \text{удельный вес}$$



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в Махачкале, территория Аэропорта
Нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения (жилые, конторские, школьные, культурно-просветительные учреждения, лечебно-санитарные, предприятия бытового обслуживания, торговые, предприятия общественного питания, промышленные или производственные предприятия).

Этаж по плану	Участки (начинная с 1-го этажа и кончая межэтажным)	Номер помещения по плану	Номер по плану, строение, комнаты, кухни, комнаты и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах								Высота помещений по	
					Общая площадь	Жилые		Предприятие обслуж населения		Административное здание		Высота помещений по		
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
А	1	1	1	Выход на посадку	8,8								3,1	
		2	2	кабинет	7,4									
		3	3	кабинет	7,3									
		4	4	коридор	7,1									
		5	5	Зал прибытия	39,3									
		6	6	коридор	30,0									
		7	7	Выход на посадку	25,4									
		8	8	касса	3,8									
		9	9	Котельная	29,3									
		10	10	кладовая	13,9									
		11	11	Зал официальных встреч	61,9									
		12	12	Фойе	333,5									
		13	13	электрощитовая	14,4									
		14	14	с/у мужской	6,2									
		15	15	с/у мужской	0,9									
		16	16	с/у мужской	0,9									
		17	17	с/у мужской	0,9									
		18	18	коридор	4,1									
		19	19	коридор	4,1									
		20	20	с/у женский	6,2									
		21	21	с/у женский	0,9									
		22	22	с/у женский	0,9									
		23	23	с/у женский	0,9									
		24	24	Кафе	63,5									
		25	25	Кухня	21,3									
		26	26	Служба безопасности	9,6									
		27	27	тамбур	13,4									
		1	1	л/клетка	13,0									
		II	II	л/клетка	20,2									
				Итого по 1 этажу:	749,1									
	2	1	1	Конференц-зал	62,3								3,21	
		2	2	Служебная	6,9									
		3	3	Служебная	6,9									
		4	4	Служебная	30,9									
		5	5	кабинет	29,8									
		6	6	Бар	61,8									
		7	7	кабинет	30,1									
		8	8	коридор	2,5									
		9	9	с/у	3,2									
		10	10	Спальня	33,0									
		11	11	коридор	8,2									
		12	12	с/у	14,8									
		13	13	кабинет	18,1									
		14	14	коридор	271,5									
		15	15	кабинет	13,0									
		16	16	балкон	6,7									
				1	1	л/клетка	13,0							
		II	II	л/клетка	20,2									
				Итого по 2 этажу:	632,9									
				Всего:	1382,0									



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес
	Н=				Н=							
Полы												
Стены и перегородки												
Двери												
Окна												
Лесты												
Крышные работы												
Специальное оборудование												
Прочие работы												

Формула для подсчета фактичного объема

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес
	Н=				Н=							
Полы												
Стены и перегородки												
Двери												
Окна												
Лесты												
Крышные работы												
Специальное оборудование												
Прочие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	

Формула для подсчета фактичного объема

VIII. Ичисления восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на					Стоимость измерит. с поправками	Количество объем. площадь, длина, штук	Восстановительная стоимость в рублях	% к расчету	Действительная стоимость в рублях
					Удельный вес	группы конструктивных элементов	климатический район	сеismicность	на 2009г.					
Зал ожидания	24	13	м3	23,3	1,0	1,0	0,95	1,06	85,32	2001,87	5648	11306562	-	11306562

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» июля 2020 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01271
номер свидетельства

**Эбзеев
Мурат Борисович**

ИНН 090202075398

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

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Эбзеева Мурата Борисовича

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

о том, что **Эбзеев Мурат Борисович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**23**» **апреля 2018** года за регистрационным номером **№ 01053**.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 022737-1 от 25.06.2021, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр ".

- «оценка движимого имущества» № 022738-2 от 25.06.2021, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» января 2023г.

Дата составления выписки «09» января 2023г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2210339395

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Эбзев Мурат Борисович, Дата рождения: 24.08.1987г. Адрес по месту регистрации: КЧР, г.Черкесск, ул.Первомайская, д.49, кв.15 Паспорт: серия 9106 № 485296, выдан: когда, кем 30.08.2007 ТП ОФМС РОССИИ ПО КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В ГОР.КАРАЧАЕВСКЕ Член СРО оценщиков: СРО РАО
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.07.2022г. по 24 часа 00 минут 17.07.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 18.07.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	300 000 (триста тысяч) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	1000 (одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2210339395 от 06.07.2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Сиротенко Елена Геннадьевна	Код: 26218772

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Эбзев Мурат Борисович

 / М.Б.Эбзев /
(подпись)

Страховщик
Директор ЦОК филиала САО «РЕСО-Гарантия»
г. Ставрополь


М.П. (должность, подпись) / М.С.Дрепина /

По Доверенности № РГ-Д-7325/20 от 21.07.2020г.



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
"АУДИТ-КОНСАЛТИНГ"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	2	6	0	3	6	2	0	3	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 16.02.2023
(число, месяц, год)
в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 15 по г. Москве**

7	7	1	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

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

 /

7	7	1	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Государственный налоговый инспектор отдела
формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

А. А. Корнеев

МП





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2352507771**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»):

Дата оформления полиса «29» марта 2023г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<i>Наименование организации / ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ»</i> Юридический адрес: 127015, Россия, г.Москва, вн.тер.г.Муниципальный округ Бутырский, ул.Новодмитровская, д.2, к.7, помещ.18 <i>ОГРН 1022603620368 ИНН 2631024053 КПП 771501001</i>
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 30.03.2023г. по 24 часа 00 минут 09.10.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 30.03.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	705 000 000,00 (Семьсот пять миллионов) рублей 00 копеек, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	70627 (Семьдесят тысяч шестьсот двадцать семь) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Дополнительное соглашение №2 к Договору страхования гражданской ответственности №922/2260380764 от 07.10.2022г. - Правила страхования.

Представитель страховщика: Сиротенко Елена Геннадьевна Код 26218772

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Генеральный директор

/С.А. Денисова/

Страховщик
Заместитель директора филиала Директор ЦОК САО
«РЕСО-Гарантия» г. Ставрополь

/М.С. Дрепина/
М.П. (должность, подпись)
По Доверенности № РГ-Д-4795/23 от 29.03.2023г.



АФ АУДИТ-КОНСАЛТИНГ

ООО АФ «АУДИТ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН 1022603620368 ИНН 2631024053 КПП 230901001
Член СРО ААС ОРНЗ 11906111250
350058, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Кубанская, д.45, корп.2
Тел.: 8(800) 770-75-95, 8(928) 311-56-39
e-mail: ako-kr@nsaudit.ru, ako@nsaudit.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 4

г. Краснодар

09 января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Аудит-Консалтинг» (именуемое в дальнейшем «Общество»), в лице Генерального директора Денисовой Светланы Александровны, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает директора обособленного подразделения **Магомедова Магомеда Магомедаминовича**, паспорт серия 82 11 № 081691 выдан 13.03.2012г. Отделением УФМС России по Республике Дагестан в Тарумовском районе (адрес регистрации: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М.Горького, д. 14, кв. 12), осуществлять следующие действия:

представлять интересы Общества во всех государственных, муниципальных, общественных, коммерческих, кредитно-финансовых учреждениях РФ и учреждениях Российской Федерации всех форм собственности, а также с физическими лицами по вопросам, касающимся деятельности Общества, и в этих целях вести переговоры от имени Общества;

заключать и подписывать от имени Общества, договоры и другие виды сделок, касающиеся деятельности Общества, определяя во всех случаях суммы, сроки и иные условия по своему усмотрению и в соответствии с учредительными документами Общества, производить расчеты по заключенным договорам, подписывать передаточные акты;

подписывать отчеты и заключения по оценке;

подавать от имени Общества, подписывать и получать любые документы (заявления, письма, запросы, иные документы);

Настоящая доверенность выдана сроком до «09» января 2024 года. Без права передоверия.

Подпись гр. Магомедова Магомеда Магомедаминовича _____ удостоверяю.

Генеральный директор
ООО АФ «Аудит-Консалтинг»

С.А. Денисова

