VORPOSTEN
SOLUTIONS

Отчет об оценке

№24/02-002/001 от 01.02.2024 г.

Заказчик

ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Панорама»

2024

г. Москва

Генеральному директору ООО "Цитадель Э.М." Д.У.
ЗПИФ недвижимости "Панорама"
Лебедевой Е. В.

Уважаемая Елена Васильевна!

В соответствии с Договором №14/02/25 от 15.05.2014г. и Заданием на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г. специалистами ООО "Форпост Солюшнс" оказаны услуги по определению справедливой стоимости 57 (пятьдесят семь) машино-мест, расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-т Революции, дом № 3 (согласно Приложению № 2 к настоящему Заданию), включая права пользования частью земельного участка под зданием.

Целью оценки является оценка справедливой стоимости Объекта оценки в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

Оценка проведена по состоянию на 01.02.2024 г.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№I,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.02.2024 г. округленно составляет (с учетом НДС):

56 487 000 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч) рублей.

или без учета НДС:

47 072 499 (Сорок семь семьдесят две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 81 копейка

Пообъектное распределение стоимости

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Стоимость объекта, руб. с учетом НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
1	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	991 000	825 833,33
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	991 000	825 833,33
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	991 000	825 833,33
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	991 000	825 833,33
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	991 000	825 833,33
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	991 000	825 833,33
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	13,3	991 000	825 833,33
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	991 000	825 833,33
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	13,3	991 000	825 833,33
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	991 000	825 833,33
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	991 000	825 833,33

12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	991 000	825 833,33
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	991 000	825 833,33
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	991 000	825 833,33
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	991 000	825 833,33
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	991 000	825 833,33
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	991 000	825 833,33
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	991 000	825 833,33
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	991 000	825 833,33
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	991 000	825 833,33
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	991 000	825 833,33
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	991 000	825 833,33
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	991 000	825 833,33
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	991 000	825 833,33
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	991 000	825 833,33
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	991 000	825 833,33
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	991 000	825 833,33
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	991 000	825 833,33
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	991 000	825 833,33
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	991 000	825 833,33
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	991 000	825 833,33
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	991 000	825 833,33
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	991 000	825 833,33
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	991 000	825 833,33
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	991 000	825 833,33
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	991 000	825 833,33
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	991 000	825 833,33
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	991 000	825 833,33
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	991 000	825 833,33
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	13,3	991 000	825 833,33
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	991 000	825 833,33
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	991 000	825 833,33
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	991 000	825 833,33
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	991 000	825 833,33
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	13,3	991 000	825 833,33
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	991 000	825 833,33
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	13,3	991 000	825 833,33
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	991 000	825 833,33
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	991 000	825 833,33
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	991 000	825 833,33
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	991 000	825 833,33
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	991 000	825 833,33

53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	991 000	825 833,33
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	991 000	825 833,33
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	991 000	825 833,33
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	991 000	825 833,33
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	991 000	825 833,33
	Итого				**56 487 000**	**47 072 499,81**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор П.В. Дергачёв

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки 7
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 7
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 7
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 7
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 10
1.6. Задание на оценку 10
1.7. Сведения о Заказчике и об Оценщике 12
1.7.1. Сведения о Заказчике 12
1.7.2. Сведения об Оценщике 13
1.7.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 14
1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 15
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности 16
РАЗДЕЛ 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3.1. Краткая характеристика Объекта оценки 20
3.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 20
3.3. Характеристика объекта оценки 21
3.3.1. Описание локального месторасположения 21
3.3.2. Бухгалтерская информация об Объекте оценки 23
3.3.3. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки 23
3.3.4. Фотографии Объекта оценки 38
3.3.5. Информация об износе и устареваниях 39
3.3.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки 39
3.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки 39
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 40
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 41
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 41
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 42
4.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки 43
4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа 44
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 47
РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 48
6.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки 48
6.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" 48
6.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 48
6.4. Этапы проведения оценки 49
6.5. Общее описание подходов к Оценке 49
6.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества 51
6.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода 51
6.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода 57
6.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода 59
6.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов 61
РАЗДЕЛ 7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 63
7.1. Выбор подходов к оценке 63
7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости 63

7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода коценке объектов недвижимости 63
7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода коценке объектов недвижимости 63
7.2.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода коценке объектов недвижимости 64
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 65
8.1. Описание объектов-аналогов 65
8.2. Определение корректировок и порядок их внесения 65
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 71
РАЗДЕЛ 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72
РАЗДЕЛ 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 73
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 74
РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ 75
13.1. Документы Оценщика и Компании 75
13.2. Копии материалов по объектам-аналогам 84
13.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета 88

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Оценка проведена на основании Задания на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г. (далее "Задание на оценку") к Договору на проведение оценки №14/02/25 от 15.05.2014г. (далее "Договор") и между ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" (далее "Заказчик") и ООО "Форпост Солюшнс" (далее "Исполнитель").

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014г. Объектом оценки в настоящем Отчете является:

1. 57 (пятьдесят семь) машино-мест, расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-т Революции, дом № 3 (согласно Приложению № 2 к настоящему Заданию), включая права пользования частью земельного участка под зданием, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда

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

Оценщику при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Описание выбора применения подходов приведено в Отчете в соответствующем разделе Отчета об оценке (см. Раздел 7.).

При оценке справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход. Результаты расчетов справедливой стоимости одного машиноместа, а также Объекта оценки, представлены далее.

Табл. 1-1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Справедливая стоимость одного машиноместа, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Результат расчета по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	991 000 (Девятьсот девяносто одна тысяча)	56 487 000 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч)
Результат расчета по доходному подходу	Не применялся	Не применялся
Результат расчета по затратному подходу	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта оценки составляет с учетом округления (с учетом НДС):

56 487 000 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч) рублей,

или без учета НДС:

47 072 499 (Сорок семь семьдесят две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 81 копейка

Табл. 1-2. Пообъектное распределение стоимости

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Стоимость объекта, руб. с учетом НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
1	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	991 000	825 833,33
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	991 000	825 833,33
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	991 000	825 833,33
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	991 000	825 833,33
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	991 000	825 833,33
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	991 000	825 833,33
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	13,3	991 000	825 833,33
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	991 000	825 833,33
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	13,3	991 000	825 833,33
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	991 000	825 833,33
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	991 000	825 833,33
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	991 000	825 833,33
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	991 000	825 833,33
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	991 000	825 833,33
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	991 000	825 833,33
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	991 000	825 833,33
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	991 000	825 833,33
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	991 000	825 833,33
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	991 000	825 833,33
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	991 000	825 833,33
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	991 000	825 833,33
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	991 000	825 833,33
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	991 000	825 833,33
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	991 000	825 833,33
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	991 000	825 833,33
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	991 000	825 833,33
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	991 000	825 833,33
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	991 000	825 833,33
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	991 000	825 833,33
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	991 000	825 833,33
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	991 000	825 833,33
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	991 000	825 833,33
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	991 000	825 833,33
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	991 000	825 833,33
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	991 000	825 833,33
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	991 000	825 833,33
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	991 000	825 833,33

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Стоимость объекта, руб. с учетом НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	991 000	825 833,33
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	991 000	825 833,33
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	13,3	991 000	825 833,33
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	991 000	825 833,33
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	991 000	825 833,33
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	991 000	825 833,33
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	991 000	825 833,33
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	13,3	991 000	825 833,33
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	991 000	825 833,33
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	13,3	991 000	825 833,33
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	991 000	825 833,33
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	991 000	825 833,33
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	991 000	825 833,33
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	991 000	825 833,33
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	991 000	825 833,33
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	991 000	825 833,33
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	991 000	825 833,33
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	991 000	825 833,33
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	991 000	825 833,33
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	991 000	825 833,33
	Итого				**56 487 000**	**47 072 499,81**

Источник: расчеты Оценщика

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Целью оценки является оценка справедливой стоимости Объекта оценки в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.

Оценка проведена по состоянию на 01.02.2024 г.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№I,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.).

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

1.6. Задание на оценку

Задание на оценку сформулировано в Задании на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г. к Договору на оценку №14/02/25 от 15.05.2014г.

Положение "Задания на оценку" приведено в Табл. 1-3.

Табл. 1-3. Задание на оценку

Объект оценки	57 машино-мест, расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-т Революции, дом № 3 (согласно Приложению № 2 к настоящему Заданию), включая права пользования частью земельного участка под зданием, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Учитываемые права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Обладатель оцениваемых прав (представитель обладателя прав):	Общество с ограниченной ответственностью «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Панорама», ОГРН 1057746368096, ИНН 7708554841, 127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 13, строен. 1, пом. IV, комн.1А
Цели проведения оценки	определение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	1) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива посредством его использования в сочетании с другими активами в качестве одной группы (как они установлены или иным образом сконфигурированы для целей использования) или в сочетании с другими активами и обязательствами. 2) Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки (актива) может обеспечить участникам рынка максимальную стоимость этого актива как самостоятельного актива. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании как самостоятельного актива, то справедливая стоимость актива - цена, которая была бы получена в рамках текущей сделки по продаже данного актива участникам рынка, которые бы использовали данный актив в качестве самостоятельного актива.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Нет сведений
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки: - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

	- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. утвержден Приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014г. - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (с изм. от 11.07.2016 г.). А также стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Дата оценки	01.02.2024
Период (срок) проведения работ по оценке	2 (два) рабочих дня.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из ЕГРН на объекты. Документация технического учета
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В процессе подготовки отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений: ❑ Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. ❑ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; ❑ Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник. ❑ От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете, или если иное не указано в документации, предоставленной Заказчиком. ❑ Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета. ❑ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. ❑ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. ❑ Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления

	объектом собственности. ❑ При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки. ❑ Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. ❑ от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. ❑ Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. ❑ прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами; ❑ Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, входящей в перечень оцениваемого имущества при оценке Объекта оценки, не требуется. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Иные существенные допущения	Не известны на момент оценки
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

Источник: Задание на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г.

1.7. Сведения о Заказчике и об Оценщике

1.7.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1-4. Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Д.У.

	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Панорама"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057746368096
Дата присвоения ОГРН	04.03.2005 г.
Место нахождения	127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 13, стр. 1, пом. IV, ком. 1А

1.7.2. Сведения об Оценщике

Табл. 1-5. Сведения об Оценщике

ФИО	Акмулина Инна Константиновна (далее Оценщик)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) рег. № 008141, Свидетельство № 0002299 от 22.07.2020 г., место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим, ООО "Форпост Солюшнс" и оценщик Акмулина Инна Константиновна 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.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №947555, выдан Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №027936-3 от 10.08.2021 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №023474-2 от 02.07.2021 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №027935-1 от 10.08.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис №922/2357294919 от 06 апреля 2023г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования с 06.04.2023 г. по 05.04.2024 г.
Местонахождение оценщика	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Номер контактного телефона	8-495-181-55-88
Почтовый адрес	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)
Адрес электронной почты оценщика	i.akmulina@vorposten.ru

Табл. 1-6. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост Солюшнс"
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012
Местонахождение	107045, г. Москва, пер. Колокольников, д.10, помещ. 1(ч)

Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ПАО САК "Энергогарант" №230005-035-000134 от 03.10.2023г., срок страхования с 10.10.2023 г. по 09.10.2024г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) руб.

1.7.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Степень участия в проведении оценки Оценщиков, работающих на основании трудовых договоров с Исполнителем, указана в Табл. 1-7.

Табл. 1-7. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

ФИО	Должность	Степень участия
Акмулина Инна Константиновна	Оценщик	Полный комплекс работ по проведению оценки и составлению Отчета

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, были сформулированы в Задании на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г. к Договору на оценку №14/02/25 от 15.05.2014 г.

В ходе выполнения работы Оценщиками дополнительно использовались следующие допущения, ограничения и условия, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Отчет, составленный во исполнение Договора на оценку, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, используется стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от стоимости, определенной в отчете об оценке в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
3. От Оценщика, его представителей или персонала не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или на основании официального вызова суда.
4. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена Заказчиком или его представителями в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед, если содержание такой информации не противоречит профессиональному опыту Оценщика и известным ему факторам.
5. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету об оценке не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
8. Оценщиком не был произведен осмотр Объекта оценки, поэтому все параметры Объекта оценки приняты по документам, устанавливающими его количественные и качественные характеристики, Оценщиком проведено интервьюирование Заказчика о характеристиках и состоянии Объекта оценки, степени его физического износа и функционального устаревания. Фотографии Объекта оценки Заказчиком предоставлены, поэтому Оценщик исходит из предположения что объект оценки соответствует всем заявленным параметрам.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки (01.02.2024 г.). Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
10. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты иногда могут не совпасть с приведенными в Отчете.
11. Оценщик отмечает, что информация, содержащаяся в принт-скринах по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с риелторами, собственниками и их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (раздел 13.2Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства, собственника или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию, а также с указанием даты переговоров. Контактная информация агентства,

собственника или представителя собственника и информация о том, когда были проведены переговоры, содержится в таблицах с описанием объектов-аналогов.

12. Все допущения и ограничительные условия, носящие специфический характер (использованные при расчете справедливой стоимости одного или группы оцениваемых объектов) и приведенные в тексте настоящего Отчета, являются допущениями и ограничительными условиями, на которых основывался Оценщик при проведении оценки.
13. При расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик исходил из предположения о том, что вне зависимости от того, является ли продавец объекта-аналога плательщиком НДС или нет, объекты будут выставляться на продажу по одинаковой цене, поэтому Оценщик, принимал, что цена предложения объектов-аналогов содержит НДС.
14. Справедливая стоимость оцениваемых помещений подземного паркинга определена с учетом стоимости права пользования частью земельного участка под зданием, в котором они расположены. Поскольку данный участок не представляет ценности в отрыве от единого объекта недвижимости, его стоимость отдельно не выделялась.
15. В соответствии с Техническим планом помещений от 27.10.2017 г. в помещении площадью 10 215,7 кв. м с площадью машиномест 3 514 кв. м проведена перепланировка с изменением разметки под машиноместа на основании Постановления №2959 от 09.08.2017 г., решением о согласовании перепланировки нежилого помещения от 09.08.2017 г., предусмотренных ст. 26 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

    В соответствии со ст. 28 ЖК РФ, завершение перепланировки подтверждено Актом приемки выполненных работ от 14.08.2017 г., согласно которому общая площадь всех нежилых помещений составляет 10 222,2 кв. м.
16. В соответствии с ФСО III, п.12: "В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях":

    1). если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2). если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

    Как правило, дата составления отчета отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать ценовую информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО III.

    Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО терминов приводит к следующим логическим выводам:

- Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся "естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей"
- Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия.
- Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия.

    Таким образом, информация, ставшая известной оценщикам после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются "результатом сознательной деятельности людей", не является событием и, следовательно, может быть использована Оценщиками при проведении оценки.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиками при выполнении настоящей работы.

Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15 "Обязанности оценщика" Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Используемые федеральные стандарты оценки:

- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022г.
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022г.
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022г.
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022г.
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022г
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и некоторых других нормативных актах.

Международные стандарты оценки

- Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 2011).

Международные стандарты финансовой отчетности

- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости".

Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 приведено в тексте Отчета(см. Раздел 6).

Стандарты саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик

- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО").

Раздел 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость[1] – наиболее вероятная цена, по которой 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:

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

Справедливая стоимость[2] – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Ликвидационная стоимость – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I).

Объект оценки– объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО-I).

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).

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).

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).

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

[1] ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.
[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(ФСО-I).

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

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).

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).

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).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ФСО-II).

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).

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).
Срок экспозиции объекта оценки – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:
- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Краткая характеристика Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/021 от 29.01.2024 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. Объектом оценки в настоящем Отчете является:

1. 57 (пятьдесят семь) машино-мест, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-т Революции, дом № 3 (согласно Приложению № 2 к настоящему Заданию), включая права пользования частью земельного участка под зданием, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда

Объект оценки представляет собой подземный паркинг, расположенный в подвале первой очереди жилого дома "Малая бухта". Подземная автостоянка имеет свою отдельную въездную группу, которая состоит из полосы для въезжающих, полосы для выезжающих.

Общая численность машиномест подземного паркинга составляет 228м/м из них:
- 23 м/м размерами 6200х3600 мм;
- 147 м/м размерами 5300х2500 мм, в т.ч. 3 м/м зависимых;
- 25 м/м размерами 5300х3600 мм;
- 33 м/м размерами 5300х3300 мм.

Подробное описание оцениваемого объекта приведено далее.

3.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень предоставленной Заказчиком информации:
- Копия поэтажного плана на помещение;
- Копия кадастрового паспортов на оцениваемое помещение;
- Копия технического паспорта на оцениваемое помещение;
- Постановление №2959 от 09.08.2017 г. о согласовании перепланировки нежилого помещения;
- Акт приемки выполненных работ от 14.08.2017 г.;
- Выписка из ЕГРП;
- Справочная информация.

В соответствии с п.12 ФСО II Оценщик провел анализ документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и сделанные выводы представил ниже.

Анализ полноты исходной информации в рамках данного Отчета проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для проведения оценки.

Анализ полноты исходной информации показал, что вся информация необходимая для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при определении справедливой стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и данных, указанных в документах, также предоставленных Заказчиком, на данное имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества, представленного к оценке, соответствует имуществу, указанным в предоставленных Заказчиком документах.

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в виде электронных таблиц и справок, является достоверной.

Выводы:

1. В результате анализа документов Оценщик не выявил данных, которые бы противоречили друг другу.

2. Оценщик полагает, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик оцениваемого объекта, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.
3. Информация, предоставленная Оценщику, является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках оцениваемого объекта.

3.3. Характеристика объекта оценки

3.3.1. Описание локального месторасположения

Описание локального местоположения Объекта оценки приведено в Табл. 3-1.

Табл. 3-1. Описание локального местоположения

Показатель	Значение
Адрес	Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-т Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280. ЖК "Золотая Бухта"
Расположение	Менее 200 метров от береговой линии
Тип окружения, застройки	Жилая застройка
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Около 3 км до Анапского и Супсехского шоссе
Транспортная доступность	До аэропорта г. Анапа около 14 км, железнодорожный вокзал г. Анапа около 6 км, автовокзал г. Анапа около 2 км
Качество обустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Есть
наличие детских площадок	Есть
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Собственный пляж комплекса находится в 30 метрах от корпусов. В 100 метрах от комплекса находятся летние площадки с ресторанами «27 причал» и «Ковчег». На территории комплекса расположено два круглогодичных бассейна с теплой морской водой. Школа Олимпийского резерва находится в 50-ти метрах.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: данные Заказчика

Табл. 3-2. Описание дома

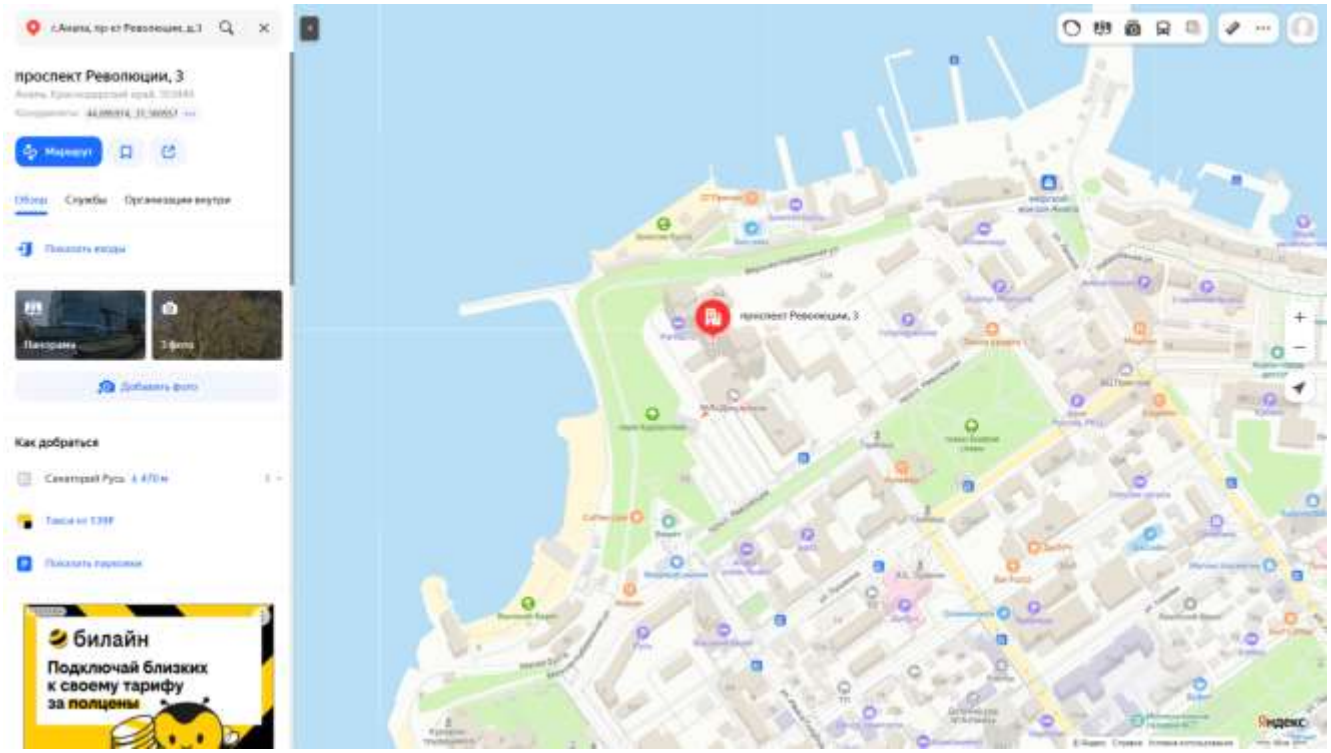
Показатель	Значение
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	6% (на основании методик определения износа зданий)
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность	14
Количество блоков, шт.	4
Общая площадь ЖК, кв.м.	51 546,11
Жилые помещения, кв.м.	28 250,80
Общественные помещения, кв.м.	17 821,00
Встроенные помещения, кв.м.	5 474,31
Наличие коммуникаций	Электрические сети; водоснабжение; канализация, слаботочные системы
Состояние подъезда	Отличное
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративной плиткой/Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения)	Домофон, мусоропровод, лифт, консьерж, охрана, КПП. Видеонаблюдение.

Источник: данные Заказчика

Табл. 3-3. Основные сведения о нежилых помещениях

Наименование показателя	Описание
Этаж расположения оцениваемых машиномест	Подвал № -1 (подземный паркинг)
Общая площадь машино-места, кв.м.	13,3
Размеры машино-места, мм	5300х2500

Рис. 3-1. Расположение объекта оценки на карте



Источник: www.maps.yandex.ru

Рис. 3-2. Расположение объекта оценки на карте (спутник)

Источник: www.maps.yandex.ru

3.3.2. Бухгалтерская информация об Объекте оценки

Заказчиком не была представлена бухгалтерская информация на оцениваемые помещения.

3.3.3. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также информация о наличии обременений. Такая информация была предоставлена Заказчиком.

Оценщик проанализировал правоподтверждающие документы на Объект оценки, полученные от Заказчика.

На оцениваемые объекты были предоставлены копии выписок из Единого реестра государственной регистрации прав, копия технического паспорта, оформленные по состоянию на даты, предшествующие дате оценки. Перечни правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 3-4. Информация о документах, подтверждающих права на Объект оценки

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
1	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"	23:37:0101001:602-23/026/2017-1	22.12.2017
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	Общая долевая собственность		23:37:0101001:603-23/026/2017-1	18.12.2017
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	Общая долевая собственность		23:37:0101001:604-23/026/2017-1	20.12.2017
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	Общая долевая собственность		23:37:0101001:605-23/026/2017-1	21.12.2017
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	Общая долевая собственность		23:37:0101001:606-23/026/2017-1	25.12.2017
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	Общая долевая собственность		23:37:0101001:607-23/026/2017-1	20.12.2017
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	Общая долевая собственность		23:37:0101001:610-23/026/2017-1	23.12.2017
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	Общая долевая собственность		23:37:0101001:614-23/026/2017-1	26.12.2017
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	Общая долевая собственность		23:37:0101001:640-23/026/2017-1	27.12.2017
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	Общая долевая собственность		23:37:0101001:651-23/026/2018-1	24.01.2018
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	Общая долевая собственность		23:37:0101001:652-23/026/2018-1	24.01.2018
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	Общая долевая собственность		23:37:0101001:653-23/026/2018-1	24.01.2018
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	Общая долевая собственность		23:37:0101001:654-23/026/2018-1	24.01.2018
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	Общая долевая собственность		23:37:0101001:655-23/026/2018-1	25.01.2018
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	Общая долевая собственность		23:37:0101001:656-23/026/2018-1	25.01.2018
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	Общая долевая собственность		23:37:0101001:657-23/026/2018-1	26.01.2018
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	Общая долевая собственность		23:37:0101001:658-23/026/2018-1	26.01.2018
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	Общая долевая собственность		23:37:0101001:659-23/026/2018-1	25.01.2018
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	Общая долевая собственность		23:37:0101001:664-23/026/2018-1	31.01.2018
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	Общая долевая собственность		23:37:0101001:666-23/026/2018-1	30.01.2018
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	Общая долевая собственность		23:37:0101001:667-23/026/2018-1	30.01.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	Общая долевая собственность		23:37:0101001:668-23/026/2018-1	31.01.2018
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	Общая долевая собственность		23:37:0101001:669-23/026/2018-1	30.01.2018
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	Общая долевая собственность		23:37:0101001:670-23/026/2018-1	30.01.2018
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	Общая долевая собственность		23:37:0101001:679-23/026/2018-1	08.02.2018
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	Общая долевая собственность		23:37:0101001:680-23/026/2018-1	08.02.2018
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	Общая долевая собственность		23:37:0101001:681-23/026/2018-1	02.03.2018
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	Общая долевая собственность		23:37:0101001:682-23/026/2018-1	09.02.2018
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	Общая долевая собственность		23:37:0101001:683-23/026/2018-1	09.02.2018
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	Общая долевая собственность		23:37:0101001:684-23/026/2018-1	08.02.2018
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	Общая долевая собственность		23:37:0101001:685-23/026/2018-1	08.02.2018
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	Общая долевая собственность		23:37:0101001:686-23/026/2018-1	08.02.2018
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	Общая долевая собственность		23:37:0101001:687-23/026/2018-1	09.02.2018
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 100	23:37:0101001:688	Общая долевая собственность		23:37:0101001:688-23/026/2018-1	08.02.2018
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	Общая долевая собственность		23:37:0101001:704-23/026/2018-1	14.02.2018
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	Общая долевая собственность		23:37:0101001:722-23/026/2018-1	20.02.2018
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	Общая долевая собственность		23:37:0101001:723-23/026/2018-1	20.02.2018
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	Общая долевая собственность		23:37:0101001:724-23/026/2018-1	20.02.2018
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	Общая долевая собственность		23:37:0101001:725-23/026/2018-1	20.02.2018
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	Общая долевая собственность		23:37:0101001:727-23/026/2018-1	20.02.2018
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	Общая долевая собственность		23:37:0101001:728-23/026/2018-1	20.02.2018
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	Общая долевая собственность		23:37:0101001:729-23/026/2018-1	20.02.2018
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	Общая долевая собственность		23:37:0101001:731-23/026/2018-1	19.04.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	Общая долевая собственность		23:37:0101001:783-23/026/2018-1	19.04.2018
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	Общая долевая собственность		23:37:0101001:784-23/026/2018-1	17.04.2018
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	Общая долевая собственность		23:37:0101001:788-23/026/2018-1	17.04.2018
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	Общая долевая собственность		23:37:0101001:789-23/026/2018-1	17.04.2018
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	Общая долевая собственность		23:37:0101001:790-23/026/2018-1	18.04.2018
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	Общая долевая собственность		23:37:0101001:793-23/026/2018-1	18.04.2018
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	Общая долевая собственность		23:37:0101001:795-23/026/2018-1	18.04.2018
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	Общая долевая собственность		23:37:0101001:796-23/026/2018-1	20.04.2018
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	Общая долевая собственность		23:37:0101001:800-23/026/2018-1	20.04.2018
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	Общая долевая собственность		23:37:0101001:804-23/026/2018-1	18.04.2018
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	Общая долевая собственность		23:37:0101001:805-23/026/2018-1	23.04.2018
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	Общая долевая собственность		23:37:0101001:806-23/026/2018-1	18.04.2018
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	Общая долевая собственность		23:37:0101001:824-23/026/2018-1	23.04.2018
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	Общая долевая собственность		23:37:0101001:825-23/026/2018-1	23.04.2018
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	Общая долевая собственность		23:37:0101001:826-23/026/2018-1	24.04.2018

Источник: данные правоподтверждающих документов, анализ Оценщика

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В соответствии с предоставленной выпиской из Единого реестра государственной регистрации прав на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение в виде доверительного управления.

Для целей настоящей оцени данное обременение признано Оценщиком несущественным, не оказывающим влияния на стоимость и не учитывается в дальнейших расчетах.

Вывод об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом

Проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил Оценщику сделать вывод, что на Объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент". На оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде доверительного управления.

Ниже приведен перечень нежилых помещений, расположенных в подвале №-1 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3.

Табл. 3-5. Перечень объектов, расположенных в подвале № -1 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
1	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 1	23:37:0101001:586	13,3	подвал № -1	машиноместо
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 2	23:37:0101001:587	13,3	подвал № -1	машиноместо
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 3	23:37:0101001:588	13,3	подвал № -1	машиноместо
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 4	23:37:0101001:589	13,3	подвал № -1	машиноместо
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 5	23:37:0101001:590	13,3	подвал № -1	машиноместо
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 6	23:37:0101001:591	13,3	подвал № -1	машиноместо
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 7	23:37:0101001:592	22,3	подвал № -1	машиноместо
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 9	23:37:0101001:594	13,3	подвал № -1	машиноместо
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 10	23:37:0101001:595	13,3	подвал № -1	машиноместо
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 11	23:37:0101001:596	13,3	подвал № -1	машиноместо
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 14	23:37:0101001:599	13,3	подвал № -1	машиноместо
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 15	23:37:0101001:600	13,3	подвал № -1	машиноместо
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 16	23:37:0101001:601	13,3	подвал № -1	машиноместо
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	подвал № -1	машиноместо
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	подвал № -1	машиноместо
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	подвал № -1	машиноместо
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	подвал № -1	машиноместо
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	подвал № -1	машиноместо
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	подвал № -1	машиноместо
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 23	23:37:0101001:608	13,3	подвал № -1	машиноместо
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 24	23:37:0101001:609	13,3	подвал № -1	машиноместо
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:610	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 25				
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 26	23:37:0101001:611	17,5	подвал № -1	машиноместо
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 28	23:37:0101001:613	13,3	подвал № -1	машиноместо
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	подвал № -1	машиноместо
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 30	23:37:0101001:615	13,3	подвал № -1	машиноместо
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 31	23:37:0101001:616	13,3	подвал № -1	машиноместо
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 32	23:37:0101001:617	13,3	подвал № -1	машиноместо
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 35	23:37:0101001:620	13,3	подвал № -1	машиноместо
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 36	23:37:0101001:621	13,3	подвал № -1	машиноместо
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 37	23:37:0101001:622	13,3	подвал № -1	машиноместо
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 38	23:37:0101001:623	13,3	подвал № -1	машиноместо
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 39	23:37:0101001:624	13,3	подвал № -1	машиноместо
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 40	23:37:0101001:625	13,3	подвал № -1	машиноместо
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 45	23:37:0101001:630	13,3	подвал № -1	машиноместо
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 46	23:37:0101001:631	13,3	подвал № -1	машиноместо
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 47	23:37:0101001:632	13,3	подвал № -1	машиноместо
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 48	23:37:0101001:633	13,3	подвал № -1	машиноместо
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 49	23:37:0101001:634	13,3	подвал № -1	машиноместо
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 50	23:37:0101001:635	13,3	подвал № -1	машиноместо
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 51	23:37:0101001:636	13,3	подвал № -1	машиноместо
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 52	23:37:0101001:637	13,3	подвал № -1	машиноместо
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 53	23:37:0101001:638	13,3	подвал № -1	машиноместо
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 54	23:37:0101001:639	13,3	подвал № -1	машиноместо
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:640	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 55				
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 56	23:37:0101001:641	17,5	подвал № -1	машиноместо
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 58	23:37:0101001:643	17,5	подвал № -1	машиноместо
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 60	23:37:0101001:645	13,3	подвал № -1	машиноместо
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 61	23:37:0101001:646	13,3	подвал № -1	машиноместо
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 62	23:37:0101001:647	13,3	подвал № -1	машиноместо
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 63	23:37:0101001:648	13,3	подвал № -1	машиноместо
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 64	23:37:0101001:649	13,3	подвал № -1	машиноместо
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 65	23:37:0101001:650	13,3	подвал № -1	машиноместо
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	подвал № -1	машиноместо
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	подвал № -1	машиноместо
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	подвал № -1	машиноместо
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	подвал № -1	машиноместо
58	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	подвал № -1	машиноместо
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	подвал № -1	машиноместо
60	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	подвал № -1	машиноместо
61	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	подвал № -1	машиноместо
62	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	подвал № -1	машиноместо
63	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 75	23:37:0101001:660	13,3	подвал № -1	машиноместо
64	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 76	23:37:0101001:661	13,3	подвал № -1	машиноместо
65	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 77	23:37:0101001:662	22,3	подвал № -1	машиноместо
66	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 78	23:37:0101001:663	13,3	подвал № -1	машиноместо
67	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	подвал № -1	машиноместо
68	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:665	17,5	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 80				
69	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	подвал № -1	машиноместо
70	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	подвал № -1	машиноместо
71	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	подвал № -1	машиноместо
72	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	подвал № -1	машиноместо
73	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	подвал № -1	машиноместо
74	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 87	23:37:0101001:672	19,1	подвал № -1	машиноместо
75	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 88	23:37:0101001:673	19,1	подвал № -1	машиноместо
76	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 89	23:37:0101001:674	13,3	подвал № -1	машиноместо
77	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 90	23:37:0101001:675	13,3	подвал № -1	машиноместо
78	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 91	23:37:0101001:676	13,3	подвал № -1	машиноместо
79	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 92	23:37:0101001:677	13,3	подвал № -1	машиноместо
80	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 93	23:37:0101001:678	13,3	подвал № -1	машиноместо
81	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	подвал № -1	машиноместо
82	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	подвал № -1	машиноместо
83	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	подвал № -1	машиноместо
84	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	подвал № -1	машиноместо
85	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	подвал № -1	машиноместо
86	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	подвал № -1	машиноместо
87	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	подвал № -1	машиноместо
88	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	подвал № -1	машиноместо
89	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	подвал № -1	машиноместо
90	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 100	23:37:0101001:688	13,3	подвал № -1	машиноместо
91	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:689	19,1	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 101				
92	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 102	23:37:0101001:690	19,1	подвал № -1	машиноместо
93	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 103	23:37:0101001:691	17,5	подвал № -1	машиноместо
94	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 104	23:37:0101001:692	17,5	подвал № -1	машиноместо
95	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 107	23:37:0101001:695	13,3	подвал № -1	машиноместо
96	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 109	23:37:0101001:697	19,1	подвал № -1	машиноместо
97	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 111	23:37:0101001:699	17,5	подвал № -1	машиноместо
98	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 112	23:37:0101001:700	17,5	подвал № -1	машиноместо
99	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 113	23:37:0101001:701	19,1	подвал № -1	машиноместо
100	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 114	23:37:0101001:702	19,1	подвал № -1	машиноместо
101	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 115	23:37:0101001:703	13,3	подвал № -1	машиноместо
102	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	подвал № -1	машиноместо
103	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 117	23:37:0101001:705	13,3	подвал № -1	машиноместо
104	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 122	23:37:0101001:710	13,3	подвал № -1	машиноместо
105	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 123	23:37:0101001:711	22,3	подвал № -1	машиноместо
106	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 124	23:37:0101001:712	13,3	подвал № -1	машиноместо
107	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 133	23:37:0101001:721	19,1	подвал № -1	машиноместо
108	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	подвал № -1	машиноместо
109	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	подвал № -1	машиноместо
110	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	подвал № -1	машиноместо
111	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	подвал № -1	машиноместо
112	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 138	23:37:0101001:726	13,3	подвал № -1	машиноместо
113	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	подвал № -1	машиноместо
114	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:728	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 140				
115	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	подвал № -1	машиноместо
116	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 142	23:37:0101001:730	13,3	подвал № -1	машиноместо
117	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	подвал № -1	машиноместо
118	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 144	23:37:0101001:732	19,1	подвал № -1	машиноместо
119	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 147	23:37:0101001:735	13,3	подвал № -1	машиноместо
120	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 148	23:37:0101001:736	13,3	подвал № -1	машиноместо
121	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 149	23:37:0101001:737	13,3	подвал № -1	машиноместо
122	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 150	23:37:0101001:738	13,3	подвал № -1	машиноместо
123	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 151	23:37:0101001:739	13,3	подвал № -1	машиноместо
124	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 152	23:37:0101001:740	13,3	подвал № -1	машиноместо
125	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 153	23:37:0101001:741	13,3	подвал № -1	машиноместо
126	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 154	23:37:0101001:742	13,3	подвал № -1	машиноместо
127	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 155	23:37:0101001:743	13,3	подвал № -1	машиноместо
128	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 156	23:37:0101001:744	13,3	подвал № -1	машиноместо
129	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 158	23:37:0101001:746	17,5	подвал № -1	машиноместо
130	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 162	23:37:0101001:779	13,3	подвал № -1	машиноместо
131	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 163	23:37:0101001:780	13,3	подвал № -1	машиноместо
132	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 164	23:37:0101001:781	13,3	подвал № -1	машиноместо
133	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 165	23:37:0101001:782	13,3	подвал № -1	машиноместо
134	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	подвал № -1	машиноместо
135	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	подвал № -1	машиноместо
136	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 170	23:37:0101001:787	22,3	подвал № -1	машиноместо
137	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:788	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 171				
138	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	подвал № -1	машиноместо
139	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	13,3	подвал № -1	машиноместо
140	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 174	23:37:0101001:791	13,3	подвал № -1	машиноместо
141	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 175	23:37:0101001:792	13,3	подвал № -1	машиноместо
142	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	подвал № -1	машиноместо
143	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 177	23:37:0101001:794	13,3	подвал № -1	машиноместо
144	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	подвал № -1	машиноместо
145	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	подвал № -1	машиноместо
146	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 180	23:37:0101001:797	13,3	подвал № -1	машиноместо
147	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 181	23:37:0101001:798	13,3	подвал № -1	машиноместо
148	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 182	23:37:0101001:799	13,3	подвал № -1	машиноместо
149	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	подвал № -1	машиноместо
150	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 184	23:37:0101001:801	22,3	подвал № -1	машиноместо
151	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 186	23:37:0101001:803	13,3	подвал № -1	машиноместо
152	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	подвал № -1	машиноместо
153	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	подвал № -1	машиноместо
154	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	подвал № -1	машиноместо
155	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 190	23:37:0101001:807	13,3	подвал № -1	машиноместо
156	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 193	23:37:0101001:810	13,3	подвал № -1	машиноместо
157	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 194	23:37:0101001:811	13,3	подвал № -1	машиноместо
158	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 195	23:37:0101001:812	13,3	подвал № -1	машиноместо
159	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 201	23:37:0101001:818	13,3	подвал № -1	машиноместо
160	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:819	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 202				
161	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 203	23:37:0101001:820	13,3	подвал № -1	машиноместо
162	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 206	23:37:0101001:823	13,3	подвал № -1	машиноместо
163	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	подвал № -1	машиноместо
164	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	подвал № -1	машиноместо
165	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	подвал № -1	машиноместо
166	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 210	23:37:0101001:827	13,3	подвал № -1	машиноместо
167	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 211	23:37:0101001:828	13,3	подвал № -1	машиноместо
168	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 212	23:37:0101001:829	13,3	подвал № -1	машиноместо
169	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 213	23:37:0101001:830	13,3	подвал № -1	машиноместо
170	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 214	23:37:0101001:831	22,3	подвал № -1	машиноместо
171	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 215	23:37:0101001:832	22,3	подвал № -1	машиноместо
172	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 216	23:37:0101001:833	13,3	подвал № -1	машиноместо
173	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 218	23:37:0101001:835	19,1	подвал № -1	машиноместо
174	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 219	23:37:0101001:836	17,5	подвал № -1	машиноместо
175	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 220	23:37:0101001:837	22,3	подвал № -1	машиноместо
176	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 221	23:37:0101001:838	22,3	подвал № -1	машиноместо
177	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 222	23:37:0101001:839	22,3	подвал № -1	машиноместо
178	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 223	23:37:0101001:840	22,3	подвал № -1	машиноместо
179	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 224	23:37:0101001:841	22,3	подвал № -1	машиноместо
180	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 225	23:37:0101001:842	17,5	подвал № -1	машиноместо
181	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 226, 227	23:37:0101001:764	20,5	подвал № -1	кладовые
182	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 246, 295	23:37:0101001:762	30,5	подвал № -1	коридор, лестница
183	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:749	5620	подвал № -1	проезд

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		пом № 247				
184	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 248	23:37:0101001:752	8,8	подвал № -1	нежилое помещение
185	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 249	23:37:0101001:753	78	подвал № -1	техническое помещение
186	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 250, 294	23:37:0101001:754	28,4	подвал № -1	коридор, лестница
187	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 251, 296	23:37:0101001:770	32,6	подвал № -1	коридор, лестница
188	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 253	23:37:0101001:843	16,7	подвал № -1	техническое помещение
189	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 254	23:37:0101001:761	20,5	подвал № -1	техническое помещение
190	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 255	23:37:0101001:771	20,2	подвал № -1	техническое помещение
191	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 256	23:37:0101001:772	3,8	подвал № -1	техническое помещение
192	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 257	23:37:0101001:773	15,7	подвал № -1	техническое помещение
193	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 258	23:37:0101001:774	5,7	подвал № -1	техническое помещение
194	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 259	23:37:0101001:775	19,2	подвал № -1	техническое помещение
195	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 260	23:37:0101001:756	16,4	подвал № -1	техническое помещение
196	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 261, 262	23:37:0101001:759	26,4	подвал № -1	технические помещения
197	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 263	23:37:0101001:776	19,6	подвал № -1	техническое помещение
198	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 264	23:37:0101001:777	3,8	подвал № -1	техническое помещение
199	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 265	23:37:0101001:767	4,8	подвал № -1	техническое помещение
200	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 266	23:37:0101001:766	58,7	подвал № -1	техническое помещение
201	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 267, 268	23:37:0101001:757	12,7	подвал № -1	техническое помещение
202	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 276-278, 337, 342	23:37:0101001:844	144,3	подвал № -1	коридоры, лестница, технические помещения
203	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 279	23:37:0101001:845	75,4	подвал № -1	техническое помещение
204	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 297-305	23:37:0101001:769	86	подвал № -1	лифты, коридоры, лестница
205	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 306, 307, 309, 310	23:37:0101001:768	29,5	подвал № -1	коридоры, лестница
206	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3,	23:37:0101001:760	70,2	подвал № -1	коридоры, лестницы

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		пом № 308, 311-317				
207	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 319, 320	23:37:0101001:755	18,6	подвал № -1	лестница, коридор
208	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 318, 322-327, 329-331	23:37:0101001:750	118,7	подвал № -1	лифты, коридоры, лестница
209	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 321	23:37:0101001:751	11,2	подвал № -1	лестница
210	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 328, 332	23:37:0101001:758	22,8	подвал № -1	лестница, коридор
211	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 333, 334	23:37:0101001:763	20,5	подвал № -1	коридоры
212	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, пом № 335, 336, 338-341	23:37:0101001:765	39	подвал № -1	лестница, технические помещения

Источник: данные Заказчика

В соответствии с перечнем помещений:

- Общая площадь паркинга составляет: 10 222,2 кв. м;
- Площадь машиномест составляет: 3 514,0 кв. м;
- Площадь оцениваемых машиномест (71 позиция) составляет: 957,6 кв. м;
- Площадь проездов, мест общественного пользования и вспомогательных помещений составляет: 6 699,2 кв. м.

В соответствии с Техническим планом помещений от 27.10.2017 г. в помещении площадью 10 215,7 кв. м с площадью машиномест 3 514 кв. м проведена перепланировка с изменением разметки под машиноместа на основании Постановления №2959 от 09.08.2017 г., решением о согласовании перепланировки нежилого помещения от 09.08.2017 г., предусмотренных ст. 26 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 28 ЖК РФ, завершение перепланировки подтверждено Актом приемки выполненных работ от 14.08.2017 г., согласно которому общая площадь всех нежилых помещений составляет 10 222,2 кв. м.

3.3.4. Фотографии Объекта оценки

Табл. 3-6. Фотографии Объекта оценки

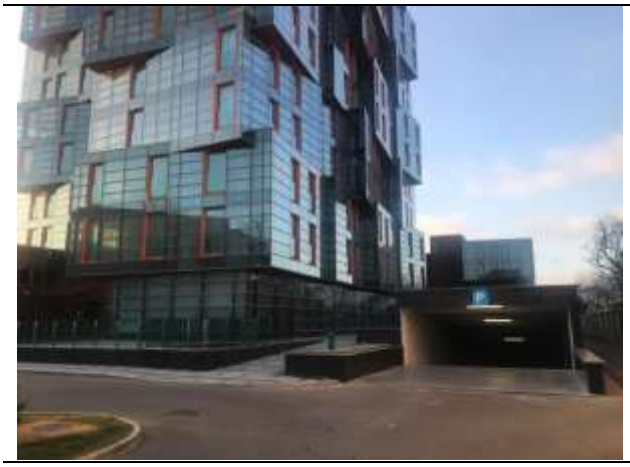


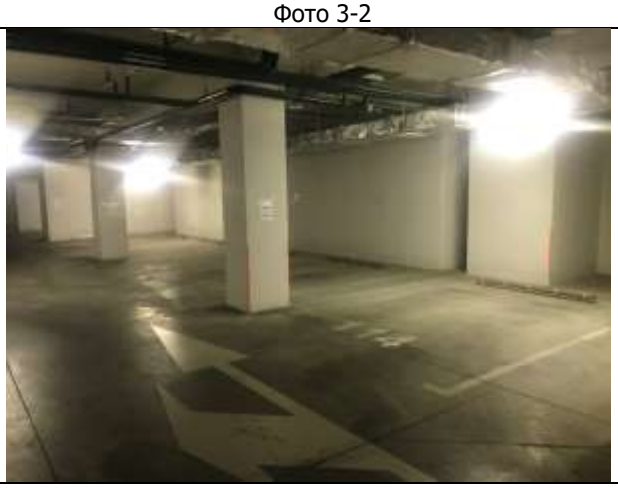
Фото 3-1	Фото 3-2
	
Фото 3-3	Фото 3-4

Фото 3-5

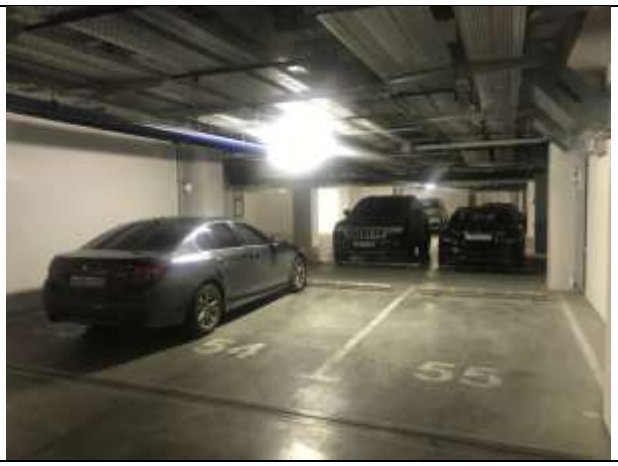


Фото 3-6

Фото 3-7

Фото 3-8

Источник: данные Заказчика

3.3.5. Информация об износе и устареваниях

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект недвижимости находятся в хорошем техническом состоянии: явных повреждений внешних и внутренних конструкций не выявлено.

Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого объекта недвижимости соответствуют стандартам, предъявляемым к подземным паркингам, расположенных в жилых домах.

Проведя анализ рынка Объекта оценки (см. Раздел 4.) Оценщик не выявил признаков внешнего устаревания.

3.3.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, полученным от Заказчика, оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки (01.02.2024 г.) находятся в хорошем состоянии и используются по своему назначению.

3.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки

В случае если объект (инвентарный объект) представляет собой составной объект (состоит из нескольких частей, имеющих различные количественные и качественные характеристики, влияющие на результаты оценки такого объекта), элементы такого составного объекта оцениваются отдельно.

При определении стоимости составного объекта в рамках затратного подхода затраты на воспроизводство (замещение) и рыночная (справедливая) стоимость составного объекта равны сумме соответствующих стоимостей его составных частей. Накопленный износ составного объекта определяется путем отношения разницы между суммой затрат на воспроизводство составных частей и суммой рыночных стоимостей к сумме затрат на воспроизводство (замещение).

При определении стоимости составного объекта в рамках затратного и сравнительного подходов рыночная (справедливая) стоимость составного объекта равна сумме рыночных (справедливых) стоимостей его частей.

Следует отметить, что в составе оцениваемых объектов отсутствуют составные объекты, стоимость которых определялась в соответствии с вышеуказанным алгоритмом.

Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и (или) от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если составные объекты этого имущества эксплуатируются как отдельные. Другие объекты имущества могут оказаться более полезными в составе некоторой группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятия бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого питания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщики должны рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля объектов. В типичных случаях Оценщики рассчитывают и составляют Отчет о стоимости имущества как отдельного объекта. Если стоимость имущества, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его индивидуальной стоимости, такую стоимость следует рассмотреть и включить в Отчет. Отдельный объект имущества может обладать дополнительной или специальной стоимостью сверх той стоимости, которую он имеет сам по себе, за счет своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом имущества, находящимся в собственности других лиц, благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. Обычно в отчете отдельно от рыночной (справедливой) стоимости следует указывать порядок или величину такой дополнительной или специальной стоимости (МСО 2007, "Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)", п. 7.3).

На территории оцениваемого нежилого помещения, по данным Заказчика, находится 80машиномест. Справедливая стоимость оцениваемого помещения определялась как стоимость одного машиноместа, умноженная на общее количество машиномест.

3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Цены и динамика рынка недвижимости формируются поведением и активностью его участников: частных и корпоративных продавцов и покупателей; специалистов рынка, занимающихся посредничеством и продвижением недвижимости (риелторов и рекламщиков); а также инвесторов, вкладывающих свои либо заемные средства в строительство (или покупку) крупных объектов недвижимости (земельные участки, многоэтажные жилые здания, комплексы недвижимости) с целью продажи отдельных помещений, квартир, индивидуальных домов либо с целью организации арендного бизнеса. Активными посредниками рынка являются банки, финансирующие крупные проекты и организующие ипотечное кредитование, а также страховые, юридические, кадастровые организации и специалисты. Главным куратором и организатором рынка является государство, роль которого в развитии цивилизованного рынка состоит в стимулировании роста с использованием различных механизмов экономического и политического характера (налоговые и финансовые рычаги, система регистрации и учета, законодательные акты и административные решения).

Поведение участников рынка недвижимости и их представителей зависит от множества факторов и, прежде всего, от динамики доходов населения, доходов бизнеса, динамики частных и корпоративных инвестиций, объемов капитальных вложений в обновление и развитие основных фондов предприятий и городского хозяйства. Рост доходов и инвестиций является отражением эффективности и перспективы всей национальной экономики. Поэтому основные макроэкономические показатели, такие как: рост ВВП страны и региона, развитие перспективных технологичных отраслей экономики, динамика показателей финансовой системы, уровень развития ресурсной базы оказывают прямое влияние и на развитие рынка недвижимости. Конечной целью анализа является определение состояния, в котором находится в данный момент времени рынок недвижимости: в состоянии рецессии, стагнации, роста или падения, а также выявление степени активности (динамика объема сделок), ожиданий и вероятного сценария поведения участников рынка, ближайшей и более отдаленной перспективы основных показателей рынка.

Рынок машиномест находится в прямой зависимости от рынка продаж жилой недвижимости. Динамика марта по отношению к февралю положительная практически во всех городах за на юге России.

Февраль же напротив, на всём юге показывал снижение активности после усиления активности в январе. Мартовский рост спроса небольшой, чаще он не выходит за значения январских показателей.

В 2023 году был необычайно активный январь. Причин тому можно отметить две, это сертификаты для беженцев с Херсона и ускользающая субсидированная ипотека от застройщиков.

Но даже без этих причин аналитики ЦИАНа отмечали, что январь с каждым годом становится всё более активным месяцем в плане активности на рынке недвижимости.

Февраль традиционно отыграл назад по спросу. Полагаю, что немалую роль в снижении активности сыграли не очень хорошие новости с полей украинской войны.

Но март практически во всех регионах показал положительную динамику, что опять же, является типичным показателем для этого времени года.

В целом, несмотря на все катаклизмы спрос на рынке недвижимости стабилен и показывает растущую динамику, которая, впрочем, может легко сдать назад, в случае появления новых дестабилизирующих факторов.

Главным дестабилизирующим фактором для рынка недвижимости юга, может стать весеннее наступление украинских войск. Даже то, что последние два месяца эта тема активно муссируется в сми сильно охлаждает потенциальных покупателей от покупки недвижимости в южных регионах нашей страны.

Экономический кризис, разразившийся в США и Европе, банкротство нескольких банков никак не отразилось на спросе. Колебания курсов валют так же не повлияли на спрос.

Фактором, на который в последнее время всё чаще стали обращать внимание является доля нераспроданных квартир в строящихся проектах.

До введения эскроу счетов нормальным по России для застройщика являлась цифра - 10-15%

нераспроданных квартир к моменту сдачи дома в эксплуатацию.

На юге же очень часто к моменту сдачи дома в эксплуатацию квартир от застройщика не оставалось совершенно.

Сейчас ситуация иная, нераспроданные остатки огромны.

Большинство из указанных строек заканчивают строительство в 2023 году, то есть до конца строительства осталось чуть более полугода. При этом процент нераспроданных квартир достаточно большой. Для юга прошлых лет ситуация небывалая.

У обычного человека в голове не укладывается, почему при таких остатках нераспроданных квартир застройщики не идут на снижение цены.

Здесь я снова должен повторить ту мысль, которую транслировал уже не единожды, банки - зло.

Не всегда и не во всём банки это зло, но то, как они вписались в строительный бизнес, на мой взгляд принесло застройщикам полную потерю суверенитета (теперь банкиры решают по какой цене будет продаваться стройка, контролируют кого застройщик нанимает на работу, кому и сколько платит, и на любом этапе могут вмешиваться в ход строительства со своими "рекомендациями".

Для покупателей квартир в новостройках участие банков в строительной сфере обернулось, по моим подсчётам, минимум 20% подорожанием.

Если бы не эскроу счета, то застройщики, наблюдая такую картину продаж давно бы уже снизили цены. Но не они сейчас решают, когда снижать и поднимать цены.

Если говорить о ценах, то можно говорить о том, что на юге цена стабилизировалась. В Анапе средняя цена на вторичном рынке за студию, 1кк - 5,5 млн, 2кк - 7,5 млн, 3кк - 8,5 млн. в новостройках на 10-20% дороже.

Дальнейшего падения цен, ни в апреле 2023 ни позднее не ожидается. Во-первых, стабилизировался спрос, во-вторых, застройщики, по-прежнему находясь в сфере внимания банков не спешат снижать цены. Если банкиров устроят такие темпы возврата инвестиций в стройку, то снижения цен на новостройки мы не увидим. Что ещё поддерживает строительную отрасль, это банковское лобби в правительстве, которое, я уверен, в ближайший год - два продвинет закон о государственном выкупе нераспроданных квартир у застройщиков. Это позволит застройщикам сохранить существующий порядок цен.

Вторичный рынок будет следовать тренду новостроек с небольшим отставанием, но постепенно сокращая отставание за счёт совершенствования ипотечных продуктов.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

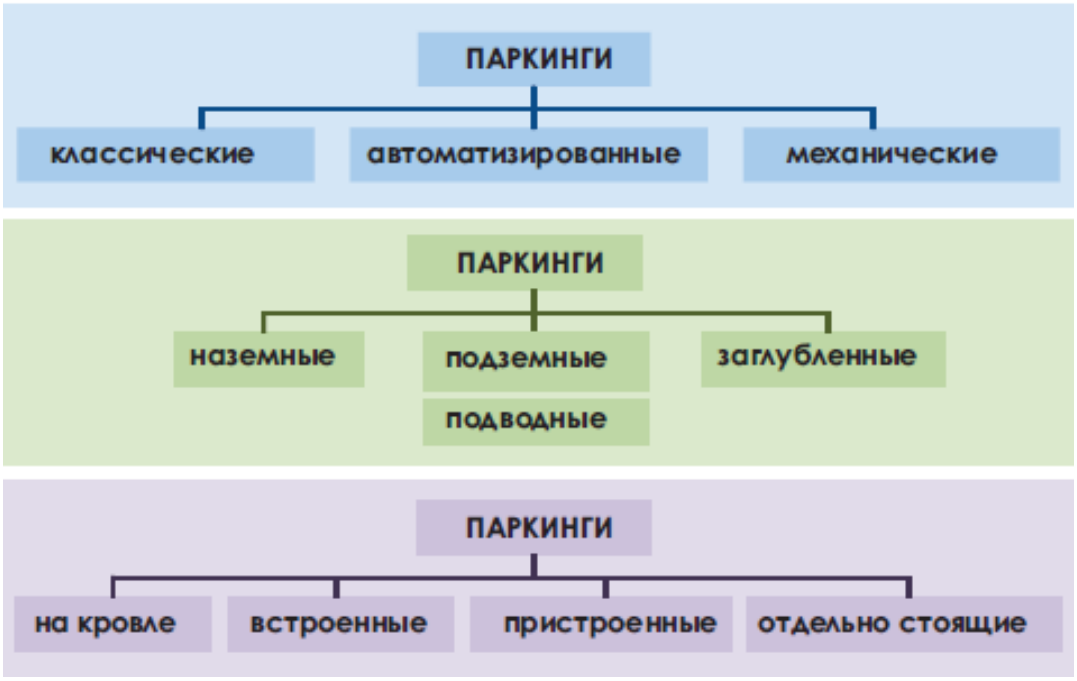
- движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – нежилые помещения, представляющие собой машиноместа.

В свою очередь рынок машиномест делится на три основных сегмента рынка:
- Гаражные комплексы/гаражи;
- Паркинги в домах-новостройках;
- Паркинги в новых и реконструируемых бизнес-центрах.

Классификация паркингов

Рис.4-1. Классификация паркингов



Источник: http://coolbusinessideas.info/wp-content/buklet_parking_new-3.pdf

Наземные паркинги являются самым простым видом парковок. Они широко распространены во всех городах, но имеют существенные недостатки. Неправильно припаркованная машина мешает остальным, занимает много места и уменьшает территории, отведенные для газонов.

Подземные паркинги являются многоуровневыми, что помогает не только защитить автомобиль от воздействия отрицательных факторов, погодных условий и мошенников, но и вместить большее количество автомобилей.

Механизированные паркинги включают механизированное парковочное оборудование, осуществляющее парковку автомобиля при условии обязательного вовлечения в процесс парковки человека – оператора парковочной системы или водителя. В механизированных паркингах отпадает необходимость в подъездных путях и пандусах, поэтому они достаточно компактны.

Автоматизированные системы парковки – сложный комплекс программно-аппаратных средств, полностью исключающий участие человека в процессе парковки. Автоматизированные парковки являются эффективным способом решения проблем парковки автомобилей, позволяющим размещать большее количество автомобилей на меньшей площади.

Вывод: согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка машиномест в подземных паркингах домов-новостроек с классической системой парковки.

4.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки

Анапа – город на юге России, административный центр муниципального образования "город-курорт Анапа" на западе Краснодарского края, город воинской славы.

Анапа находится в юго-западной части Краснодарского края России, на берегу Чёрного моря. Анапа расположена в 1691 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова. По состоянию на 01.01.2022 г. население города составляет 95 873 человек.

Туризм

В городе-курорте Анапа развита инфраструктура отдыха и гостеприимства. Большое количество санаториев, которые работают круглогодично, пансионатов, баз отдыха, больших и малых гостиниц.

Протяжённость пляжа составляет: 42 километра песчаного и 12 километров галечного. Работает множество магазинов по продаже различных сувениров и пляжного инвентаря. По итогам 2011 г. в Анапе отдохнуло 4 миллиона 200 тысяч гостей курорта. В 2011 г. Анапа признана "Лучшим бальнеологическим курортом мира" по версии ФЕМТЕК (Международной Ассоциации климато- и бальнеолечения).

Сфера услуг

В городе имеется множество предприятий общественного питания (кафе, столовых, баров, ресторанов).

Как федеральный курорт, ежегодно принимающий миллионы гостей, Анапа является крупнейшим рынком для сбыта сельскохозяйственной и промышленной продукции кубанских и российских производителей. В 2010 г. рост торговой отрасли составил более 120 %. В структуре потребительского рынка города-курорта Анапа работают более 2-х тысяч хозяйствующих субъектов, жителям города и района предоставлено более 17 тыс. рабочих мест.

Промышленность

В Анапе развито производство стройматериалов и пластиковых изделий. Есть предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, винзавод и др.). На территории города-курорта Анапы из двух винзаводов действующий остался один — ЗАО "Джемете". Это самый старый винзавод в Анапе, расположен в курортной зоне на высоком берегу Чёрного моря. Другой был переоборудован под выпуск минеральной воды. При этом в окрестностях Анапы хорошо развито виноградарство и виноделие.

Мясокомбинат, молочный завод и прядильно-ткацкая фабрика (земли, на которых находились данные объекты, проданы частным лицам под гостиничные комплексы), пивоваренный завод (ООО "Богерхаус").

Транспорт

В Анапе находится крупный аэропорт, железнодорожная станция Анапа, пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов), автовокзал, развитая сеть шоссейных дорог.

4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа

Общая ситуация

Автомобилизация населения опережает строительство инфраструктуры. В результате в городе начинает ощущаться острый дефицит парковочных мест. Решением проблемы могло бы стать строительство многоэтажных паркингов, но широкого распространения такие проекты пока не получили. Затруднения из-за нехватки парковочных местных мест сегодня испытывают районы Анапы. Паркинги — не самая привлекательная функция для инвесторов с точки зрения доходности, вследствие чего проекты не получили широкого распространения в городе, а городская администрация вряд ли будет инвестировать в подобные проекты. Число парковочных мест в новых жилых комплексах проектируется с учетом принятых в регионе нормативов. Открытые автостоянки во дворах не способны обеспечить нужное количество мест, поэтому паркинги в новостройках лишними не бывают.

В новостройках сегмента масс-маркет подземные паркинги встречаются в основном в проектах верхнего ценового уровня, с хорошей инфраструктурой, а также там, где возможности наземной парковки ограничены, и убыток от паркинга компенсируется качеством новостройки и широким набором «дополнительных опций» (консьерж, огороженная территория, удачные планировки квартир). Наличие подземного паркинга – хорошее дополнение к квартире. Но высокая стоимость машино-места заметно снижает его привлекательность в глазах покупателей. Ценообразование паркинга в проекте зависит от нескольких условий, основные из которых:

- Класс проекта (эконом/комфорт/комфорт+/бизнес/премиум/элит). Чем выше класс комплекса, тем дороже машино-место.
- Обеспеченность паркингом (отношение количества запроектированных машиномест к общему количеству квартир по всему проекту). В рамках одного класса - чем ниже обеспеченность, тем дороже машино-место. Следует отметить, что зачастую застройщики реализуют в ЖК меньше машино-мест, чем должно было быть согласно классу проекта, с целью обострения спроса и увеличения цены на паркинг. Так, например, в рамках комфорт-класса обеспеченность варьируется от 15 до 60% с соответственным снижением цены м/м с 1 млн. до 600 тыс. руб. В большинстве случаев в проектах масс-маркета застройщики проектируют гостевые «бесплатные» парковки, что в целом увеличивает обеспеченность паркингом с 20-30% до более комфортных показателей.

Стоянка может быть в виде специальной открытой площадки или сооружения, зданий, предназначенных для парковки (хранения) транспортных средств, в основном – автомобилей.

Квалифицировать автостоянки г. Анапы можно по размещению в городских застройках:
- в нежилых, коммунальных зонах;
- жилые зоны – районные, дворовые, внутриквартальные;
- в зоне городской застройки – культурные, общественные, спортивные, аэропорты, торговые центы, вокзалы и так далее;
- в зонах городского транспорта – мосты, улицы, площади, транспортные развязки.

Паркинги в г. Анапе делят по длительности хранения: сезонное, временное и постоянное. Автостоянки различают по размещению относительно других объектов: пристроенные, комбинированные, отдельно стоящие, встроенные. Парковки делят на: подземные, надземные, многоэтажные и одноэтажные, закрытые и открытые, отапливаемые и неотапливаемые. По междуэтажном размещении автостоянки бывают: механизированные, рамповые и автоматизированные.

По организации хранения различают следующие виды автопарковок[3]:
- боксовые;
- манежные;
- комбинированные;
- ячейковые.

Так же существуют экологические паркинги – парковки-газоны предоставляют желание создать автостоянку максимально сохранив количество зелени. Такие паркинги в Анапе встречаются, где высокая плотность транспорта, а для его хранения не хватает свободных мест. Польза таких парковок заключается в том, что кусты и трава удаляют из воздуха пыль, регулируют его влажность, а также дают кислород. Огромные деревья автомобили закрывают от солнечных лучей, этим же предотвращают их перегрев.

Предложения о продаже машиномест в г. Анапе представлено в 85% местами в отдельно стоящих гаражах или гаражных комплексах. Объем парковочных мест в подземных паркингах жилых домов увеличивается по мере строительства новых жилых комплексом. Количество предложений продажи машиномест на сегодняшний момент в подземных паркингах жилых домов г. Анапы крайне мало. В ближайшие несколько лет рынок подземных паркингов ожидает значительное оживление, связанное с окончанием строительства и вводом в эксплуатацию строящихся в настоящий момент жилых комплексов.

В сегменте массового спроса девелоперы не стремятся увеличивать количество парковочных мест, так как платежеспособный спрос на данный товар невысок – несмотря на растущий дефицит парковок, граждане не спешат приобретать машино-места в построенных паркингах. Реализация парковочных мест в течение строительства идет крайне вяло, спрос несколько активизируется в конце строительства, но более 50% машино-мест раскупают, когда дом уже полностью заселен. Цены на паркинги в домах класса масс-маркет и бизнес-класса могут отличаться в два-три раза. Обычно это связано с дефицитом машино-мест в локациях, где строятся объекты бизнес-класса, спросом на продаваемые парковочные места со стороны жителей соседних домов, ценой квартиры, на фоне которой место для автомобиля не кажется столь дорогим. Чем ближе к центру города, тем хуже обстоит дело с парковкой на улицах, тем выше класс объектов, и тем нужнее его жителям парковочные места. Поэтому, как правило, с повышением класса объекта растет и количество машино-мест, предусмотренных застройщиком.

Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.

С точки зрения акций на паркинг от застройщиков можно выделить несколько крупных типов:
- Скидка на паркинг при условии единовременной покупки квартиры и машиноместа;
- Скидка при покупке 2-х и более машино-мест;
- Подарок при покупке квартиры в виде машино-места (маркетинговая акция – стоимость квартиры увеличивается на стоимость машино-места/изначально была увеличена).

Как поясняют специалисты, обычно машино-места находятся в реализации дольше, чем квартиры. Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз. По наблюдениям специалистов, места в подземных паркингах покупают, в первую очередь, те, кто может купить большую квартиру. Пользуется популярностью формат «семейных мест», когда поставить в паркинг можно два автомобиля, один из которых «запирает» другой.

При продаже паркингов к основным ценообразующим факторам относятся:

[3] http://anapa.spravka-region.ru/avtostoyanki-parkingi

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип паркинга (стоимость надземного паркинга ниже стоимости подземного паркинга);
- Этаж (наиболее востребованы паркинги на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют паркинги на 2 этаже, наименее востребованы паркинги на верхних этажах);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));
- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);
- Наличие грузоподъемного оборудования (наличие лифта в паркинге увеличивает его стоимость); - Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение).

В зависимости от выборки объектов-аналогов и вида сделки доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 4-1. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость паркингов

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние	0,10-0,30
Общая площадь	0,05-0,35
Этаж	0,05-0,30
Тип паркинга	0,05-0,35
Наличие грузоподъемного механизма	0,05-0,20
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,30

Выводы

В сегменте жилой недвижимости класса бизнес/комфорт стоимость машиноместа находится в диапазоне 700 000 до 1 600 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. В жилых комплексах элитного класса стоимость машиноместа может доходить до уровня в 2 500 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. Площадь парковочного места при этом не влияет на стоимость машиноместа. Менее распространена сдача машиномест в аренду: арендные ставки за машиноместо колеблются от 2 000 до 5 000 руб./мес./с НДС.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений.
- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Поскольку среди объектов оценки отсутствуют земельные участки, то Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых улучшений предоставлен в Табл. 5 1.

Табл. 5-1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

Параметр	Характеристика
Физическая возможность	Как следует из характеристик оцениваемых объектов недвижимости, наиболее эффективным, с точки зрения физической возможности использования, является использование объектов по целевому назначению - в качестве подземного паркинга.
Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве подземного паркинга) соответствует законодательно разрешенному использованию.
Экономическая целесообразность	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве подземного паркинга) обеспечит доход, превышающий затраты на их содержание.
Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты недвижимости обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по их целевому назначению – в качестве подземного паркинга.

Источник: анализ Оценщика

Исходя из вышесказанного, а также учитывая назначение оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчет справедливой стоимости произведен для варианта использования оцениваемых объектов недвижимости по текущему целевому назначению – в качестве подземного паркинга.

Раздел 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО II)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.12 ФСО II при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки.

- Рыночная стоимость.
- Инвестиционная стоимость.
- Равновесная стоимость.

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, **справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

6.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

Табл. 6-1. Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная **цена, по которой 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.	**Справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
2	В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются: • сравнительный подход; • доходный подход; • затратный подход; При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.	В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми **методами оценки** являются: • рыночной подход; • доходный подход; • затратный подход; Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Источник: анализ Оценщика

Выводы из проведенного анализа по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость,** т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются **рыночными синонимами.**

Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:
- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Таким образом, в рамках данной работы значение **рыночной стоимости** и **справедливой стоимости** в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

6.4. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:
- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

6.5. Общее описание подходов к Оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из

подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Краткое описание подходов приведено далее.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества

6.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Методика оценки земельных участков

При оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, как правило, применяют сравнительный и доходный подходы. Затратный подход при оценке земельных участков, как правило, используется в части определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка в методах распределения и выделения.

Основные методы оценки стоимости земельных участков описаны в Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков, разработанных Министерством имущественных отношений РФ.

Перечень методов приведен далее:

- метод сравнения продаж – данный метод является одним из самых надежных методов для определения рыночной (справедливой) стоимости земельных участков. Приемлемая точность результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли (а при их отсутствии - о ценах предложения). Данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.
- метод распределения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию;
- метод выделения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются: - наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости; -соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод предполагаемого использования – данный метод применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка;
- метод остатка – данный метод предназначен для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод капитализации земельной ренты (дохода) - данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков и относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Условием применения данного метода является существование открытого рынка аренды земельных участков.

Методика оценки улучшений земельных участков в рамках затратного подхода

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость улучшений земельного участка в рамках затратного подхода определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) и накопленным износом.

Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т. п.

Как правило, в рамках данного метода используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, справочники Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ".

Метод укрупненных элементных показателей стоимости

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ "Стоимость конструктивных элементов" и др.

Метод единичных расценок

Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

Метод индексации первоначальной стоимости

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве" (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

Наиболее часто в оценочной практике для определения затрат на воспроизводство (замещение) применяются следующие методы:

- метод сравнительной единицы на основе справочников Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ";
- метод индексации первоначальной стоимости.

Метод сравнительной единицы на основе Справочников оценщика КО-ИНВЕСТ

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка на дату оценки имеет вид:

$$С_{в(з)} = \left(С_о + \sum_{i=1}^{n} K_i^{абс} \right) * \prod_{j=1}^{n} K_j^{отн} * О * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{рег.эк.} * K_{пп}$$

где:

$С_{в(з)}$– затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.

$С_о$– стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т.д.) в соответствующих ценах.

$\sum_{i=1}^{n} K_i^{абс}$ – сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта.

$\prod_{j=1}^{n} K_j^{отн}$ – произведение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

$О$– количество единиц измерения (строительный объем здания, общая площадь здания, протяженность сооружения и др.).

$K_{сейсм}$– поправка на сейсмичность. Вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, характерной для Московской области (6 баллов) и рассчитывается по следующей формуле:

$$\boldsymbol{K_{сейсм} = \frac{a_j}{a_c}}$$

где:

α_c, α_j – коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в Справочниках оценщика, издательство "КО-ИНВЕСТ" (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

$K_{\text{инфл}}$– поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону – Московская область, и определяется как индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего Справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. Определяется на основе раздела 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". В случае если дата оценки отлична от даты, по состоянию на которую приведены индексы в разделе 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", используется диаграмма прогноза месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы (Раздел 2.6 бюллетеня "Индексы цен в строительстве").

$K_{\text{рег.эк.}}$– поправка на региональное различие в уровне цен (регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства в Московской области. Данный коэффициент изменяется с течением времени. Значения данного коэффициента приводятся в Ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" (Раздел 8).

$K_{\text{пп}}$ – коэффициент прибыли предпринимателя. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Список возможных поправок, применяемых в рамках затратного подхода, приведен в Табл. 6-2.

Табл. 6-2. Список возможных поправок

№	Наименование поправки	Условное обозначение
	Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта	
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	$\Delta C_{ст}$
2	На различие в высоте этажа	ΔC_{h}
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta C_{пер}$
4	На наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
5	На учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос}$
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
7	На различие в конструктивных решениях	$\Delta C_{кр}$
	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
1	На различие в объеме здания	$K_{о}$
2	На сейсмичность	$K_{с}$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пр.з}$
4	На региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк}$
5	На зональное различие в уровне цен	$K_{клим.}$
6	На изменение цен после издания справочника	$K_{инфл.}$

Источник: Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ

Порядок расчета поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта

Перечень возможных поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемыми и оказывающими значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта являются следующие поправки:

1.Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$) применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -a_{ст} * C_{ст}$$

где:

$a_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

2.Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_{h}) определяется по формуле:

$$\Delta C_{\boldsymbol{h}} = \left(\boldsymbol{P}_{\text{пер}} + \boldsymbol{P}_{\text{пол}} + \boldsymbol{0,6} * \boldsymbol{P}_{\text{карк}}\right) * \frac{(\boldsymbol{h_a} - \boldsymbol{h_o})}{\boldsymbol{h_o}}$$

где:
$P_{пер}$, $P_{пол}$, $Рк_{арк}$ – удельные справочные показатели стоимости перекрытий, пола, каркаса, соответственно, руб.;
h_a, h_o – средняя высота этажа здания-аналога и оцениваемого здания, соответственно, м.
3.Поправка на различие в конструктивных решениях (**$\Delta C_{кр}$**) рассчитывается с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" 2010 г. "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", путем вычитания (добавления) разности стоимостей отличающихся конструктивных элементов (в расчете на единицу удельного показателя) по формуле:

$$\Delta \boldsymbol{C}_{\text{кр}} = \text{С}_{\text{эл}} * \frac{\text{С}^{\text{о}}_{\text{кэ}}}{\text{С}^{\text{ан}}_{\text{кэ}}} - \boldsymbol{1}$$

где:
$\text{С}_{\text{эл}}$ - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.;
$\text{С}^{\text{о}}_{\text{кэ}}$ - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;
$\text{С}^{\text{ан}}_{\text{кэ}}$ - сметная стоимость конструктивного элемента объекта-аналога, руб.
При необходимости проведения корректировки на отсутствующие элементы оцениваемого объекта по сравнению с объектом-аналогом, поправка определяется по Справочникам оценщика путем вычитания стоимости конструктивного элемента, приведенной в описании объекта-аналога.
4.Поправка на различие в конструктивных решениях является поправка на наличие/отсутствие подвала **($\Delta C_{под}$)**.
В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta \text{С}_{\text{под}} = \frac{V_{\text{па}}}{V_x}$$

где:
$\Delta C_{под}$- поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;
$V_{по}$- строительный объем подвала объекта, куб. м;
V- полный строительный объем объекта, куб. м;
C_1- стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;
$C_{1п}$- стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.
В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_{\text{под}} = \frac{V_{na}}{V_x} * (C^1 - C^1_n)$$

где:

V_{na}- строительный объем подвала аналога, куб. м;

V_x- полный строительный объем аналога (если в справочнике указан объем аналога) или полный строительный объем объекта оценки (если в справочнике не указан строительный объем аналога), куб. м.

Порядок расчета поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

Перечень возможных поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемой и оказывающей значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) является поправка на различие в объеме/площади оцениваемого объекта и объекта-аналога, порядок расчета которой приведен в вышеуказанном Разделе Справочников оценщика.

Расчет накопленного износа улучшений

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

www.vorposten.ru +7 (495) 181-55-88 info@vorposten.ru

$$D_{н} = (1 - (1 - D_{ф}) * (1 - D_{фун}) * (1 - D_{в}))$$

где:
$D_{н}$– накопленный износ, доли ед.;
$D_{ф}$– физический износ, доли ед.;
$D_{фун}$– функциональное устаревание, доли ед.;
$D_{в}$– внешнее устаревание, доли ед.

Физический износ

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. Как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. К данной группе методов относится экспертный метод.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, строительной организацией или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе Постановления Совета Министров СССР №1071 от 22.10.1990 о "Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств", справочнике Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors.

К первой группе методов относится экспертный метод, ко второй и третьей группе методов – метод срока жизни.

Экспертный метод

Физический износ экспертным методом определяется с помощью шкалы экспертных оценок технического состояния (см. Табл. 6-3).

Табл. 6-3. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{ф} = \frac{T_{эф}}{T_{э}}$$

где:
$D_{ф}$- физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;
$T_{эф}$ - эффективный возраст оцениваемого объекта, мес.;
$T_{э}$ - экономический срок службы оцениваемого объекта, мес.
В случае если у оцениваемых объектов проводилась реконструкция, то физический износ рассчитывался следующим образом:

$$D_{ф} = \frac{T_{к}}{T_{э}} + 0,225$$

где:

$T_{к}$ – период времени с даты последнего капитального ремонта или реконструкции, мес.

Данная формула основана на следующих предпосылках:
- Износ полностью отремонтированного объекта со средними сроками эксплуатации составляет 15-30%;
- Реконструкция или капитальный ремонт восстанавливает экономический срок службы объекта до 70-85% от экономического срока службы нового объекта.

Для определения экономического срока службы Оценщик опирался на:
- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors (см. Табл. 4 3). В справочнике приведены сроки службы объектов, в течение которых объекты способны приносить положительный поток доходов без значительных затрат на их ремонт.
- Экспертное мнение Оценщика.

Табл. 6-4. Экономические сроки службы объектов недвижимого имущества

№	Группа	Срок экономической жизни, лет	Источник
Здания			
1	Здания КС 1	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
2	Здания КС 2	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
3	Здания КС 3	50	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
4	Здания КС 4	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
5	Здания КС 5	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
6	Здания КС 6	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
7	Здания КС 7	40	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
Сооружения и передаточные устройства			
8	Дороги, площадки	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания"
9	Ж/д пути		
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, бесстыковой путь	40	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, звеньевой путь	25	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути магистральные	18-30 в зависимости от класса, группы и категории пути	ВНИИЖТ
10	Теплосети, водопровод, канализация		
	Теплосети и паропроводы	28	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
	Водопроводы и канализация	24	Marshall&Swift, Section 97, page 13, раздел "Заменяемые компоненты"
11	Прочие трубопроводы (газопроводы и нефтепроводы), в том числе магистральные	22	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
12	Воздушные линии электропередач	30	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"

Источник: Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors; экспертное мнение

В качестве эффективного возраста оцениваемых объектов недвижимости принимается хронологический возраст объектов, что объясняется штатным режимом их эксплуатации.

Хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой постройки объекта и датой оценки. При отсутствии данных о дате постройки хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой ввода объекта в эксплуатацию и датой оценки.

При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется, и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются шкала экспертной оценки износа (см. Табл. 6-3).

Таким образом, в расчетах в рамках данного Отчета максимальный показатель физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, составляет 0,8 (80%).

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат[4].

Оцениваемые здания и сооружения обладают функциональными и конструктивными характеристиками, отвечающими всем требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Конструктивные элементы зданий, строительные материалы, снижающие функциональность, полезность зданий, отсутствуют. Таким образом, Оценщик не выявил функционального устаревания у оцениваемых объектов.

Внешнее устаревание

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости улучшений

Расчет рыночной (справедливой) стоимости улучшений земельного участка производится по формуле:

$$С_{зат} = С_{в(з)} * (1 - D_{н})$$

где:
$С_{зат}$ – рыночная (справедливая) стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;
$С_{в(з)}$ – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;
$D_{н}$– накопленный износ, доли ед.

6.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;

[4] МСО 2007, МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности", п. 5.4.2

- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т. п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов и корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщики обычно используют цены предложений на объекты-аналоги. 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой, отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т. д. Цены предложений объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т. д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования оцениваемого объекта;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, территориально наиболее близко расположенным к оцениваемым объектам, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Определение корректировок

Для расчета корректировок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или

иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к оцениваемым объектам или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

6.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является метод Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемого объекта.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Существует два основных метода доходного подхода:
- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости, но при этом имеет ряд ограничений в применении.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:
- период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- величина дохода постоянна или равномерно изменяется;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемые объекты не требуют затрат на реконструкцию, ремонт и т. д. и могут приносить доход с даты оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в

стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Метод прямой капитализации

Основные этапы метода прямой капитализации представлены ниже:
- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение коэффициента капитализации.
- Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемым.

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей (V1) и неплатежей арендной платы (V2), всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Определение операционных расходов осуществляется на основе анализа фактических издержек по содержанию оцениваемых объектов и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи расходов включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

Операционные расходы (Ео) включают в себя следующие статьи:
- Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- Резерв на замещение – величину средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:
- метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- техника инвестиционной группы;
- метод расчета с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод рыночной экстракции предполагает два варианта расчета:
- Выявление объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, которые одновременно выставляются на продажу и сдаются в аренду, и анализ ценовой информации по ним.
- Подбор объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, выставленных на продажу, и дальнейший подбор наиболее адекватной арендной ставки, характерной для данных объектов.

В общем случае, коэффициент капитализации методом рыночной экстракции рассчитывается по формуле:

$$R = \frac{I_{чод}}{C}$$

где:

R– коэффициент капитализации;

C– цена предложения (сделки);

$I_{чод}$– чистый операционный доход от объекта.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеется несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес имеет свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации пропорционально долям интересов в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых:
- нормы дохода на капитал;
- нормы возврата капитала.

Таким образом, расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{дох} = \frac{I_{чод}}{R}$$

где:

$C_{дох}$– рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

$I_{чод}$– чистый операционный доход от оцениваемого объекта, ден. ед.;

R– коэффициент капитализации, доли ед.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков производится по следующей формуле:

$$C_{дох} = \sum_{j=0}^{n} \frac{I_j}{(1+r)^j} + C$$

где

$C_{дох}$- рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта;

r - годовая ставка дисконтирования;

n- количество периодов;

С-текущая стоимость реверсии (стоимость гипотетической продажи объекта оценки в конце прогнозного периода).

6.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер объектов оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый

примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Раздел 7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Выбор подходов к оценке

В ходе выбора подходов к оценке и обоснования выбора применяемых методов оценки в рамках выбранных подходов, Оценщик руководствовался следующими положениями нормативных документов:

- Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.
- Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки (ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст.14).
- Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:
- з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.
- Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов: В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанным, Оценщик в данном разделе приводит обоснования с целью проведения дальнейших процедур оценки.

Оценщик, руководствуясь принципами однозначности и существенности при составлении Отчета об оценке, считает необходимым уточнить понятие "обоснование".

Обоснование - процесс подбора аргументов, с помощью которых можно доказать истинность утверждений, высказываемых относительно некоторого положения дел в мире (реальном или воображаемом).[5]

Обоснование - процедура проведения тех убедительных аргументов или доводов, в силу которых следует принять какое-либо утверждение или концепцию.[6]

Рассуждения **об обосновании выбора и отказа от использования подходов** к оценке в рамках данного Отчета представлены ниже.

7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости

7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости

Оцениваемое помещение подземного паркинга является встроенным помещением в многоквартирном элитном жилом доме. В связи с этим, Оценщик не имеет возможности с достаточной степенью достоверности выделить стоимость строительства оцениваемого объекта из общей стоимости строительства многоквартирного элитного жилого дома с учетом особенностей конструктивно-технических характеристик нежилых помещений: состав инженерных коммуникаций, мощность фундаментов, внутренняя отделка, внутренняя планировка помещений. Так же Оценщиком было принято во внимание класс объекта – элитный, и тот факт, что в справочнике "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ" представлены укрупненные показатели стоимости строительства для типовых жилых домов.

Таким образом, Оценщик не применял затратный подход к оценке.

7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости

П. 22а ФСО №7 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Как правило, в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод опирается на рыночную информацию. Метод сравнения продаж отличается хорошей достоверностью получаемых результатов, так как в качестве базы используются открытые источники рыночной информации, а также в рамках данного метода приводятся ссылки на используемые цены объектов-аналогов.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых Оценщиком в качестве объектов-аналогов

[5]Источник: Энциклопедия эпистемологии и философии науки, http://enc-dic.com/enc_epist/Obosnovanie-451.html

[6]Источник: Словарь терминов логики, http://dic.academic.ru/dic.nsf/logic/220

Объекта оценки, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии с п. 22а ФСО №7 для оценки справедливой стоимости Объекта оценки будет использован сравнительный подход.

7.2.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости

П. 23а ФСО №7 определяет, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Доходы от использования объекта формируются путем его сдачи в аренду по рыночным ставкам.

При проведении анализа рынка и в ходе консультации с брокерами, и сотрудниками отделов продаж в высококлассных жилых домах Оценщик выявил отсутствие необходимых сведений о потенциальных доходах, которые может генерировать оцениваемый объект, а также подтверждение об отсутствии практики сдачи в аренду машиномест в новых жилых домах.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

Раздел 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для оценки объектов недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости оцениваемого объекта Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход, 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При применении сравнительного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. В связи с отсутствием достоверной информации о проводимых сделках, Оценщик счел возможным проанализировать текущее предложение аналогичных объектов на вторичном рынке, заложив в их стоимость потенциальное уменьшение цены в результате вероятных торгов.

8.1. Описание объектов-аналогов

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- www.avito.ru, www.domclick.ru, www.cian.ru
- всемирная сеть Интернет.

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами сопоставимыми с оцениваемым объектом.

В результате анализа рынка оцениваемого объекта Оценщиком было установлено, что в данном сегменте наиболее типичной единицей сравнения является 1 машиноместо. Таким образом, в своих расчетах Оценщик использовал в качестве единицы сравнения 1 машиноместо.

8.2. Определение корректировок и порядок их внесения

При сравнении объектов-аналогов и оцениваемого объекта установлено, что время продажи, условия продажи, условия финансирования, тип и техническое состояние объектов сопоставимы, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется. Так же не была введена поправка на местоположение, поскольку объекты-аналоги вблизи от объекта оценки на береговой линии курортного города Краснодарского края Анапа.

В процессе анализа объектов-аналогов были выявлены расхождения между объектами-аналогами и оцениваемым объектом недвижимости. В ходе расчетов Оценщик использовал корректировки на:

- торг;

- тип машино-места
- расположение

Описание используемых Оценщиком корректировок представлены ниже.

Корректировка отнесена к цене единицы сравнения - 1 машиноместо.

Корректировка на торг

Корректировка на торг применялась к ценам предложений тех объектов-аналогов, по которым известна информация о возможности дисконта.

По данным сайта https://statrielt.ru/ размер корректировки на торг для машиномест составляет 0,96 (-4%) группа А.

Рис. 8-1. Размер корректировок на торг

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициента) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

01.01.2024

Источник: https://statrielt.ru/

Табл. 8-1. Расчет справедливой стоимости 1 (одного) машино-места общей площадью 13,3кв.м. сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	г. Анапа, пр-т Революции, дом № 3	Анапа, ул. Ивана Голубца, 147		г. Анапа, ул. Владимирская, 148		г. Анапа, ул. Ленина, 173А		Анапа, ул. Лермонтова, 116	
Источник информации		https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3511141078		https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2347112384		https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_3286301225		https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2487352057	
Дата предложения		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки		Актуально на дату оценки	
Телефон		8-910-490-40-48		8-933-889-87-51		8-918-438-22-74		-	
Цена машино-места, руб.		1 050 000		900 000		1 500 000		1 150 000	
Площадь машино - места, кв.м.	13,3	13,0		14,0		18,0		14,0	
Цена 1 кв.м. руб.		80 769		64 286		83 333		82 143	
Поправка на уторговывание		-4%		-4%		-4%		-4%	
Скорректированная цена, руб.		77 538		61 714		80 000		78 857	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
Право собственности	Оформлено	Оформлено	0%	Оформлено	0%	Оформлено	0%	Оформлено	0%
Местоположение	г. Анапа, пр-т Революции, дом № 3	Анапа, ул. Ивана Голубца, 147	0%	г. Анапа, ул. Владимирская, 148	0%	г. Анапа, ул. Ленина, 173А	0%	Анапа, ул. Лермонтова, 116	0%
Тип м/м	Подземный паркинг	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%	Подземный паркинг	0%
Наличие охраны	Физическая охрана, видеонаблюдение	Физическая охрана, видеонаблюдение	0%	Физическая охрана, видеонаблюдение	0%	Физическая охрана, видеонаблюдение	0%	Физическая охрана, видеонаблюдение	0%
Скорректированная стоимость, руб.		77 538		61 714		80 000		78 857	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		77 538		61 714		80 000		78 857	
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.								74 527	
Рыночная стоимость машино - места площадью 13,3 кв.м составляет, руб.								991 209	
Рыночная стоимость машино - места площадью 13,3 кв.м составляет округленно, руб.								991 000	

Источник: расчеты Оценщиков

Табл. 8-2. Пообъектное распределение стоимости

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Стоимость машино-места, руб. с учетом НДС	Стоимость машино-места, руб. без учета НДС
1	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	991 000	825 833,33
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	991 000	825 833,33
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	991 000	825 833,33
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	991 000	825 833,33
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	991 000	825 833,33
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	991 000	825 833,33
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	13,3	991 000	825 833,33
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	991 000	825 833,33
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	13,3	991 000	825 833,33
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	991 000	825 833,33
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	991 000	825 833,33
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	991 000	825 833,33
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	991 000	825 833,33
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	991 000	825 833,33
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	991 000	825 833,33
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	991 000	825 833,33
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	991 000	825 833,33
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	991 000	825 833,33
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	991 000	825 833,33
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	991 000	825 833,33
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	991 000	825 833,33

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Стоимость машино-места, руб. с учетом НДС	Стоимость машино-места, руб. без учета НДС
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	991 000	825 833,33
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	991 000	825 833,33
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	991 000	825 833,33
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	991 000	825 833,33
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	991 000	825 833,33
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	991 000	825 833,33
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	991 000	825 833,33
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	991 000	825 833,33
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	991 000	825 833,33
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	991 000	825 833,33
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	991 000	825 833,33
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	991 000	825 833,33
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	991 000	825 833,33
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	991 000	825 833,33
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	991 000	825 833,33
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	991 000	825 833,33
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	991 000	825 833,33
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	991 000	825 833,33
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	13,3	991 000	825 833,33
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	991 000	825 833,33
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	991 000	825 833,33
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	991 000	825 833,33
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	991 000	825 833,33

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Стоимость машино-места, руб. с учетом НДС	Стоимость машино-места, руб. без учета НДС
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	13,3	991 000	825 833,33
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	991 000	825 833,33
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	13,3	991 000	825 833,33
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	991 000	825 833,33
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	991 000	825 833,33
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	991 000	825 833,33
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	991 000	825 833,33
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	991 000	825 833,33
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	991 000	825 833,33
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	991 000	825 833,33
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	991 000	825 833,33
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	991 000	825 833,33
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	991 000	825 833,33
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	991 000	825 833,33
Итого:					**56 487 000**	**47 072 499,81**

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет **56 487 000 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч) руб.**

или без учета НДС: **47 072 499,81 (Сорок семь семьдесят две тысячи четыреста девяносто девять) руб., 81 коп**

Раздел 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения походов приводит к установлению, на наш взгляд, окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной (справедливой) стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подобранные аналоги имеют некоторые различия, как между собой, так и относительно оцениваемого объекта. Кроме того, в расчетах были использованы цены предложений, а не состоявшихся сделок. Данные обстоятельства потребовали внесения поправок в цены объектов-аналогов. Однако, Оценщик отмечает, что сделанные корректировки произведены достаточно обоснованно и результат данного подхода с высокой степенью достоверности отражает справедливую стоимость оцениваемого объекта.

Поскольку справедливая стоимость определялась только в рамках сравнительного подхода, полученный результат принят за итоговую стоимость.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 9-1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход, руб. с учетом НДС	56 487 000	1	56 487 000
Доходный подход	Не применялся	-	-
Итоговая справедливая стоимость, руб. с учетом НДС			**56 487 000**

Источник: расчеты Оценщика

Раздел 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая описанные в Отчете ограничительные условия и сделанные допущения, Оценщик, пришел к выводу о том, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.02.2024 г. составляет (с учетом НДС):

56 487 000 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч) рублей,

или без учета НДС:

47 072 499 (Сорок семь семьдесят две тысячи четыреста девяносто девять) рублей 81 копейка

Раздел 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №№I,II,III,IV,V,VI утвержденными приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международных стандартов оценки, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н

С уважением,

Генеральный директор _____ П.В. Дергачёв

Оценщик _____ И.К. Акмулина

Раздел 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Нормативные документы
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изм. и доп.).
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ(ред. от 21.07.2014)"Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержден Приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022г
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- Международные стандарты оценки.
- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н.

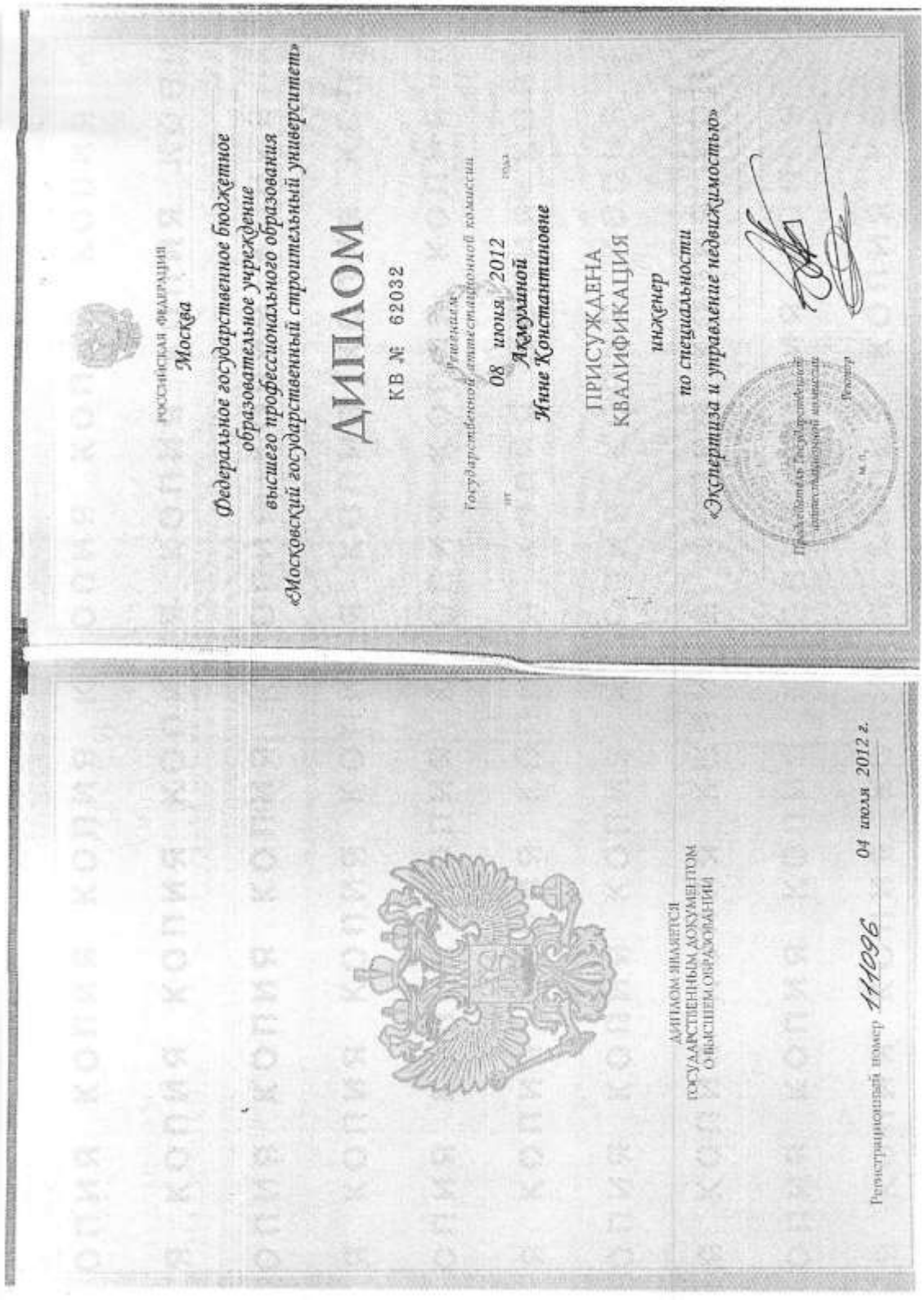
Методическая литература
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. "Финансы и статистика", 2007.
- Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. "Маросейка", 2009.
- Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. "КноРус", 2008.

Другие источники информации
- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "Форпост Солюшнс".

Пользователь отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако, он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Раздел 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Документы Оценщика и Компании



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Москва

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет»

ДИПЛОМ

КВ № 62032

Решением Государственной аттестационной комиссии от 08 июня 2012 года

Акмулиной Инне Константиновне

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 111096 04 июля 2012 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер А - 169/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 947555

Настоящий диплом выдан Аклушиной (фамилия, имя, отчество) Инне Константиновне

в том, что он(а) с "1" октября 2011 г. по "30" июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) "Московский государственный строительный университет

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "26" июня 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Аклушиной (фамилия, имя, отчество) Инны Константиновны

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2012

Гознак, МПФ, Москва, 2011, зак.

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Акмулина Инна Константиновна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 770970532975

(инн)

включен в реестр членов РОО:

24 августа 2012 года, регистрационный № 008141

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002299 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень Б А4792

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

922/2357294919

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*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» апреля 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Акмулина Инна Константиновна** Адрес г. Москва, ул. Стройковская, д. 19/2, кв. 27 Паспорт: 4510 113482 Выдан отделением по району Таганский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО Тел. +7(916)109-34-38

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 06.04.2023г. по 24 часа 00 минут 05.04.2024г.
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 06.04.2023 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:	100 000 000 (сто миллионов) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей, в том числе, лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 800 (одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика 922/2357294919 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Николаев Вадим Всеволодович	Код 741471

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

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027935-1 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » августа 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023474-2 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027936-3 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Акмулиной Инне Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » августа 20 24 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000134 от 03.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Форпост Солюшнс»** 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пер Колокольников, д. 10, помещ. 1(Ч) ИНН 7709911574 КПП: 770201001 ОГРН: 1127746719000 р/с: 40702810792000004991 Банк ГПБ (АО), г. Москва БИК 044525823 К/с: 30101810200000000823 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва тел. +7 (495) 1815588 info@vorposten.ru
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **300 000 000,00 (триста миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет **58 000,00 (пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 коп.** 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем безналичным платежом в срок до 10.10.2023г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

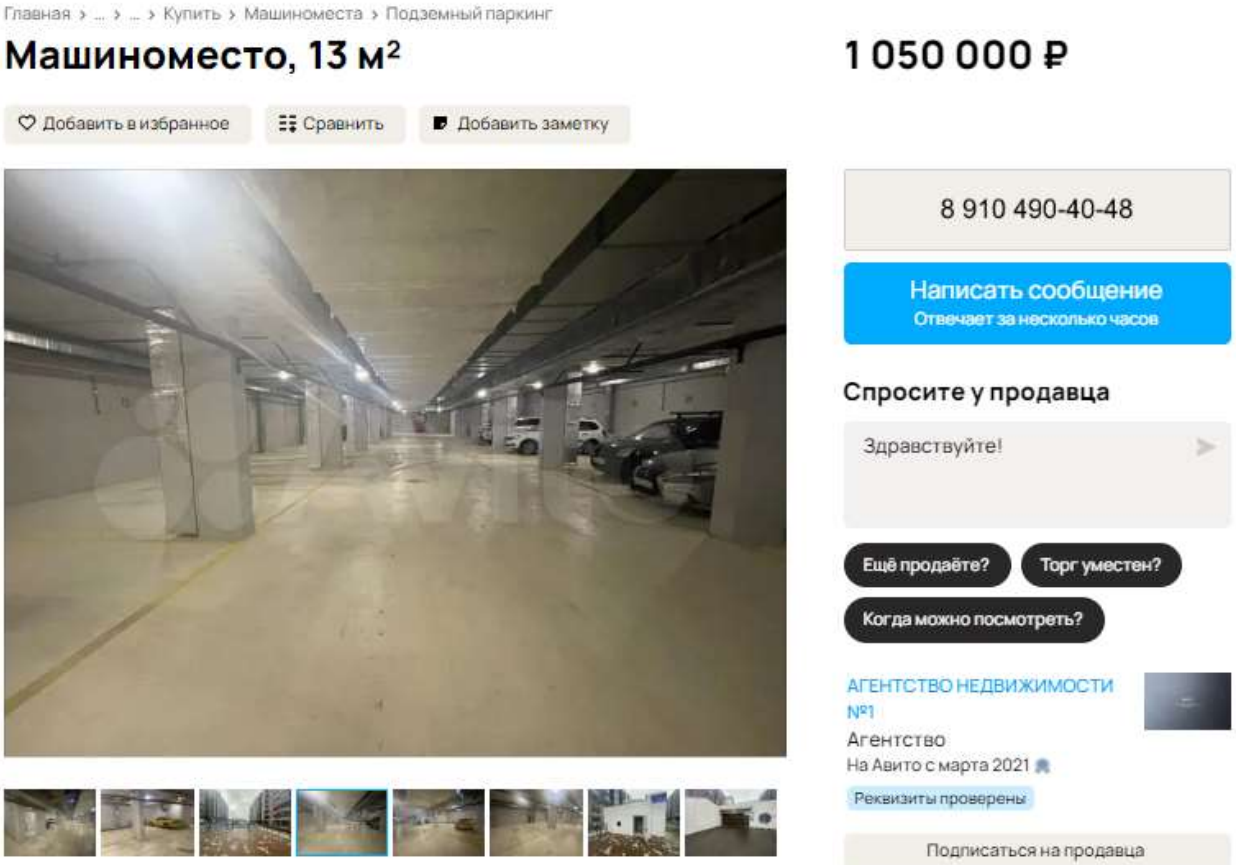
	5.5. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.6. Если договором предусмотрена рассрочка страховых взносов и внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 10 октября 2023 г. по 09 октября 2024 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. Полис оформлен Блиновой О.И.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков

Юрьева Г.Р.
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

13.2. Копии материалов по объектам-аналогам

Аналог №1. https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3511141078



Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг

Машиноместо, 13 м²

1 050 000 ₽

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 910 490-40-48

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ №1
Агентство
На Авито с марта 2021
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Артур

О гараже

Площадь: 13 м²
Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Краснодарский край, Анапа, ул. Ивана Голубца, 147 — Показать карту

Описание

В продаже парковочное место на подземном паркинге!!!

Адрес: Ивана Голубца, 147

Отличный вариант как для инвестирования, так и для личного пользования или сдачи в аренду.

№ 3511141078 · 14 января в 16:07 · 102 просмотра (+1 сегодня) — Пожаловаться

Аналог №2. https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2347112384

Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг

Машиноместо, 14 м²

900 000 ₽

или предложите свою цену

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 933 889-87-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 14 м² | Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Краснодарский край, Анапа, Владимирская ул., 148 — Показать карту

Описание

Продажа паркинга в жк Адмирал

№ 2347112384 · 7 января в 11:00 · 881 просмотр (+1 сегодня) — Пожаловаться

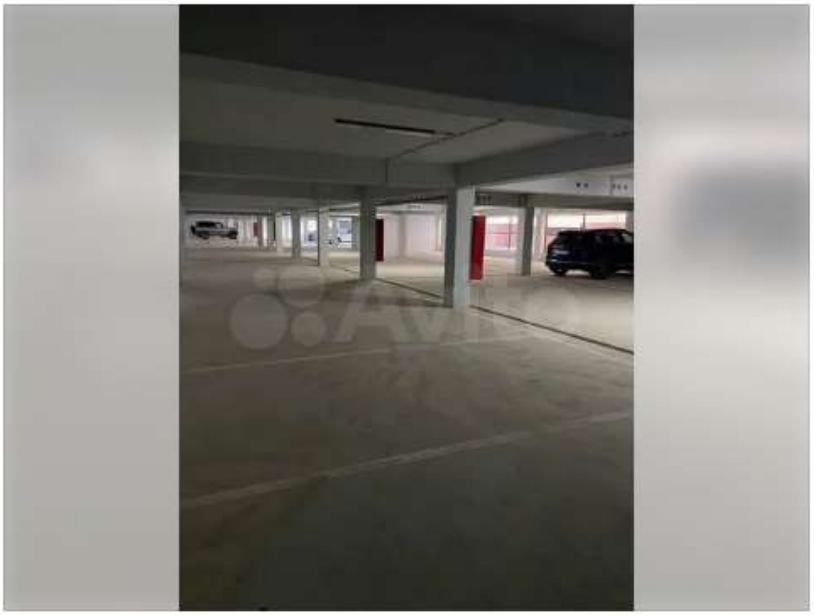
Аналог №3. https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_3286301225

Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг

Машиноместо, 18 м²

1 500 000 ₽
или предложите свою цену

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 918 438-22-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 9 объявлений
Документы проверены

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Краснодарский край, Анапа, ул. Ленина, 173А Показать карту

Описание

Продам подземный паркинг с видео наблюдением, сигнализацией, Автоматические ворота. Удобное расположение заезда не в самом конце. Жилой комплекс Жк «Горизонт». Невысокие коммунальные платежи за месяц. Район 3б. Напротив храма по улице Ленина до моря 800 метров.

№ 3286301225 · 14 января в 15:06 · 357 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

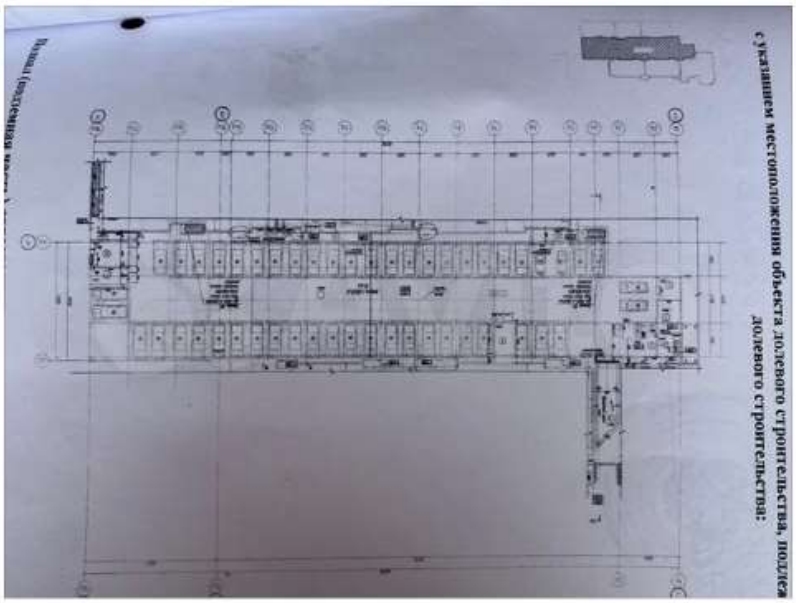
Аналог №4. https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2487352057

Главная › ... › ... › Купить › Машиноместа › Подземный паркинг

Машиноместо, 14 м²

1 150 000 ₽
или предложите свою цену

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 958 614-00-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -299 кг CO_2

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Краснодарский край, Анапа, ул. Лермонтова, 116 Показать карту

Описание

Продаю подземный паркинг в жк Солнечный город. Есть видеонаблюдение.
Могу подъехать показать

№ 2487352057 · 16 января в 14:43 · 627 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

13.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Приведены на CD диске, являющимся неотъемлемой частью Отчета.