Отчет об оценке

№19/02/648 от 29.05.2019 г.

Заказчик

ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама"

Москва

2019

VORPOSTEN
VALUATION
know the price of things

т. 8 (800) 555 -77- 69
т. +7 (495) 181 -55 -88
info@vorposten.ru

125315, г. Москва,
2-й Амбулаторный пр-д, д.8 стр.3
www.vorposten.ru

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 15.05.2014 г. и Заданием на оценку №П/М/11 от 20.05.2019 г. специалистами ООО "Форпост-оценка" оказаны услуги по определению справедливой стоимости 181 машиноместа, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом № 3, 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 28.05.2019 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 №№1, 2, 3, 7, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и №611 от 25.09.2014 г.), Международными стандартами оценки, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие для применения на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

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 28.05.2019 г. округленно составляет (с учетом НДС):

278 433 929

(Двести семьдесят восемь миллионов четыреста тридцать три тысячи девятьсот двадцать девять) рублей.

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.05.2019 г. составляет (без учета НДС):

232 028 244

(Двести тридцать два миллиона двадцать восемь тысяч двести сорок четыре) рубля.

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 Авдеев С.Н.

«Форпост-оценка»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 181 МАШИНОМЕСТА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, АНАПСКИЙ РАЙОН, Г. АНАПА, ПР-КТ РЕВОЛЮЦИИ, ДОМ № 3, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧАСТЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ЗДАНИЕМ, В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА ПО СОСТОЯНИЮ НА 28.05.2019 Г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки 6
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 14
1.6. Задание на оценку 15
1.7. Сведения о Заказчике и об Оценщике 17
1.7.1. Сведения о Заказчике 17
1.7.2. Сведения об Оценщике 17
1.7.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 18
1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 19
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности 21

РАЗДЕЛ 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 22

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
3.1. Краткая характеристика Объекта оценки 24
3.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 24
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 25
3.3.1. Описание локального месторасположения 25
3.3.2. Бухгалтерская информация об Объекте оценки 25
3.3.3. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки 25
3.3.4. Физические свойства Объекта оценки 39
3.3.5. Фотографии Объекта оценки 50
3.3.6. Информация об износе и устареваниях 51
3.3.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки 51
3.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки 51
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 52

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 53
4.1. Основные экономические и социальные показатели России по итогам 1 квартала 2019 г. 53
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 54
4.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки 55
4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа 56

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 59

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 60
6.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки 60
6.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" 60
6.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 61
6.4. Этапы проведения оценки 61
6.5. Общее описание подходов к Оценке 62

6.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества 63
6.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода 63
6.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода 70
6.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода 72
6.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов 74

РАЗДЕЛ 7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 75
7.1. Выбор подходов к оценке 75
7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости 75
7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости 75
7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости 75
7.2.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости 76

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 77
8.1. Описание объектов-аналогов 77
8.2. Определение корректировок и порядок их внесения 78
8.3. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости 81

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 92

РАЗДЕЛ 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 93

РАЗДЕЛ 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 94

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 95

РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ 96
13.1. Документы Оценщика и Компании 96
13.2. Копии материалов по объектам-аналогам 104
13.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета 106
приведены на CD диске, являющимся неотъемлемой частью Отчета

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Оценка проведена на основании Задания на оценку №П/М/11 от 20.05.2019 г. (далее "Задание на оценку") к Договору на проведение оценки №14/02/25 от 15.05.2014 г. (далее "Договор") и между ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" (далее "Заказчик") и ООО "Форпост-оценка" (далее "Исполнитель").

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/11 от 20.05.2019 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. Объектом оценки в настоящем Отчете является:

1. 181 машино-место, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом № 3, 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	Справедливая стоимость Объекта оценки
Результат расчета по сравнительному подходу, руб. (с НДС)	1 538 309	278 433 929
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):

278 433 929

(Двести семьдесят восемь миллионов четыреста тридцать три тысячи девятьсот двадцать девять) рублей.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, составляет:

232 028 244

(Двести тридцать два миллиона двадцать восемь тысяч двести сорок четыре) рубля.

В том числе:

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-кт Революции, д. 3, машино-место № 1	23:37:0101001:586	13,3	1 538 309	1 281 924
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 2	23:37:0101001:587	13,3	1 538 309	1 281 924
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 3	23:37:0101001:588	13,3	1 538 309	1 281 924
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 4	23:37:0101001:589	13,3	1 538 309	1 281 924
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 5	23:37:0101001:590	13,3	1 538 309	1 281 924
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 6	23:37:0101001:591	13,3	1 538 309	1 281 924
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 7	23:37:0101001:592	22,3	1 538 309	1 281 924
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 9	23:37:0101001:594	13,3	1 538 309	1 281 924
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 10	23:37:0101001:595	13,3	1 538 309	1 281 924
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 11	23:37:0101001:596	13,3	1 538 309	1 281 924
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 14	23:37:0101001:599	13,3	1 538 309	1 281 924
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 15	23:37:0101001:600	13,3	1 538 309	1 281 924
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 16	23:37:0101001:601	13,3	1 538 309	1 281 924
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	1 538 309	1 281 924
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	1 538 309	1 281 924
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	1 538 309	1 281 924
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	1 538 309	1 281 924
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	1 538 309	1 281 924
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	1 538 309	1 281 924
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 23	23:37:0101001:608	13,3	1 538 309	1 281 924
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 24	23:37:0101001:609	13,3	1 538 309	1 281 924
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 26	23:37:0101001:611	17,5	1 538 309	1 281 924
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 28	23:37:0101001:613	13,3	1 538 309	1 281 924
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	1 538 309	1 281 924
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 30	23:37:0101001:615	13,3	1 538 309	1 281 924
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 31	23:37:0101001:616	13,3	1 538 309	1 281 924
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 32	23:37:0101001:617	13,3	1 538 309	1 281 924
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 35	23:37:0101001:620	13,3	1 538 309	1 281 924
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 36	23:37:0101001:621	13,3	1 538 309	1 281 924
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 37	23:37:0101001:622	13,3	1 538 309	1 281 924
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 38	23:37:0101001:623	13,3	1 538 309	1 281 924
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 39	23:37:0101001:624	13,3	1 538 309	1 281 924
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 40	23:37:0101001:625	13,3	1 538 309	1 281 924
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 45	23:37:0101001:630	13,3	1 538 309	1 281 924
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 46	23:37:0101001:631	13,3	1 538 309	1 281 924
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 47	23:37:0101001:632	13,3	1 538 309	1 281 924
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 48	23:37:0101001:633	13,3	1 538 309	1 281 924
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 49	23:37:0101001:634	13,3	1 538 309	1 281 924
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 50	23:37:0101001:635	13,3	1 538 309	1 281 924
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 51	23:37:0101001:636	13,3	1 538 309	1 281 924
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 52	23:37:0101001:637	13,3	1 538 309	1 281 924
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 53	23:37:0101001:638	13,3	1 538 309	1 281 924
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 54	23:37:0101001:639	13,3	1 538 309	1 281 924
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	13,3	1 538 309	1 281 924
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.	23:37:0101001:641	17,5	1 538 309	1 281 924

№ 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
		3, машино-место № 56				
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 57	23:37:0101001:642	17,5	1 538 309	1 281 924
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 58	23:37:0101001:643	17,5	1 538 309	1 281 924
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 60	23:37:0101001:645	13,3	1 538 309	1 281 924
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 61	23:37:0101001:646	13,3	1 538 309	1 281 924
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 62	23:37:0101001:647	13,3	1 538 309	1 281 924
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 63	23:37:0101001:648	13,3	1 538 309	1 281 924
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 64	23:37:0101001:649	13,3	1 538 309	1 281 924
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 65	23:37:0101001:650	13,3	1 538 309	1 281 924
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	1 538 309	1 281 924
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	1 538 309	1 281 924
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	1 538 309	1 281 924
58	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	1 538 309	1 281 924
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	1 538 309	1 281 924
60	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	1 538 309	1 281 924
61	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	1 538 309	1 281 924
62	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	1 538 309	1 281 924
63	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	1 538 309	1 281 924
64	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 75	23:37:0101001:660	13,3	1 538 309	1 281 924
65	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 76	23:37:0101001:661	13,3	1 538 309	1 281 924
66	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 77	23:37:0101001:662	22,3	1 538 309	1 281 924
67	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 78	23:37:0101001:663	13,3	1 538 309	1 281 924
68	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	1 538 309	1 281 924
69	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 80	23:37:0101001:665	17,5	1 538 309	1 281 924

№ 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
70	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	1 538 309	1 281 924
71	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	1 538 309	1 281 924
72	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	1 538 309	1 281 924
73	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	1 538 309	1 281 924
74	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	1 538 309	1 281 924
75	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 87	23:37:0101001:672	19,1	1 538 309	1 281 924
76	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 88	23:37:0101001:673	19,1	1 538 309	1 281 924
77	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 89	23:37:0101001:674	13,3	1 538 309	1 281 924
78	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 90	23:37:0101001:675	13,3	1 538 309	1 281 924
79	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 91	23:37:0101001:676	13,3	1 538 309	1 281 924
80	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 92	23:37:0101001:677	13,3	1 538 309	1 281 924
81	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93	23:37:0101001:678	13,3	1 538 309	1 281 924
82	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	1 538 309	1 281 924
83	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	1 538 309	1 281 924
84	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	1 538 309	1 281 924
85	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	1 538 309	1 281 924
86	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	1 538 309	1 281 924
87	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	1 538 309	1 281 924
88	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	1 538 309	1 281 924
89	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	1 538 309	1 281 924
90	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	1 538 309	1 281 924
91	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 100	23:37:0101001:688	13,3	1 538 309	1 281 924
92	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 101	23:37:0101001:689	19,1	1 538 309	1 281 924
93	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.	23:37:0101001:690	19,1	1 538 309	1 281 924

№ 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
		3, машино-место № 102				
94	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 103	23:37:0101001:691	17,5	1 538 309	1 281 924
95	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 104	23:37:0101001:692	17,5	1 538 309	1 281 924
96	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 107	23:37:0101001:695	13,3	1 538 309	1 281 924
97	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 109	23:37:0101001:697	19,1	1 538 309	1 281 924
98	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 111	23:37:0101001:699	17,5	1 538 309	1 281 924
99	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 112	23:37:0101001:700	17,5	1 538 309	1 281 924
100	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 113	23:37:0101001:701	19,1	1 538 309	1 281 924
101	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 114	23:37:0101001:702	19,1	1 538 309	1 281 924
102	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 115	23:37:0101001:703	13,3	1 538 309	1 281 924
103	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	1 538 309	1 281 924
104	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 117	23:37:0101001:705	13,3	1 538 309	1 281 924
105	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 122	23:37:0101001:710	13,3	1 538 309	1 281 924
106	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 123	23:37:0101001:711	22,3	1 538 309	1 281 924
107	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 124	23:37:0101001:712	13,3	1 538 309	1 281 924
108	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 133	23:37:0101001:721	19,1	1 538 309	1 281 924
109	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	1 538 309	1 281 924
110	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	1 538 309	1 281 924
111	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	1 538 309	1 281 924
112	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	1 538 309	1 281 924
113	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 138	23:37:0101001:726	13,3	1 538 309	1 281 924
114	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	1 538 309	1 281 924
115	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	13,3	1 538 309	1 281 924
116	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
117	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 142	23:37:0101001:730	13,3	1 538 309	1 281 924
118	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	1 538 309	1 281 924
119	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 144	23:37:0101001:732	19,1	1 538 309	1 281 924
120	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 147	23:37:0101001:735	13,3	1 538 309	1 281 924
121	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 148	23:37:0101001:736	13,3	1 538 309	1 281 924
122	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 149	23:37:0101001:737	13,3	1 538 309	1 281 924
123	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 150	23:37:0101001:738	13,3	1 538 309	1 281 924
124	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 151	23:37:0101001:739	13,3	1 538 309	1 281 924
125	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 152	23:37:0101001:740	13,3	1 538 309	1 281 924
126	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 153	23:37:0101001:741	13,3	1 538 309	1 281 924
127	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 154	23:37:0101001:742	13,3	1 538 309	1 281 924
128	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 155	23:37:0101001:743	13,3	1 538 309	1 281 924
129	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 156	23:37:0101001:744	13,3	1 538 309	1 281 924
130	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 158	23:37:0101001:746	17,5	1 538 309	1 281 924
131	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 162	23:37:0101001:779	13,3	1 538 309	1 281 924
132	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 163	23:37:0101001:780	13,3	1 538 309	1 281 924
133	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 164	23:37:0101001:781	13,3	1 538 309	1 281 924
134	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 165	23:37:0101001:782	13,3	1 538 309	1 281 924
135	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	1 538 309	1 281 924
136	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	1 538 309	1 281 924
137	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 170	23:37:0101001:787	22,3	1 538 309	1 281 924
138	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	13,3	1 538 309	1 281 924
139	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	1 538 309	1 281 924
140	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.	23:37:0101001:790	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
		3, машино-место № 173				
141	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 174	23:37:0101001:791	13,3	1 538 309	1 281 924
142	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 175	23:37:0101001:792	13,3	1 538 309	1 281 924
143	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	1 538 309	1 281 924
144	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 177	23:37:0101001:794	13,3	1 538 309	1 281 924
145	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	1 538 309	1 281 924
146	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	1 538 309	1 281 924
147	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 180	23:37:0101001:797	13,3	1 538 309	1 281 924
148	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 181	23:37:0101001:798	13,3	1 538 309	1 281 924
149	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 182	23:37:0101001:799	13,3	1 538 309	1 281 924
150	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	1 538 309	1 281 924
151	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 184	23:37:0101001:801	22,3	1 538 309	1 281 924
152	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 186	23:37:0101001:803	13,3	1 538 309	1 281 924
153	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	1 538 309	1 281 924
154	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	1 538 309	1 281 924
155	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	1 538 309	1 281 924
156	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 190	23:37:0101001:807	13,3	1 538 309	1 281 924
157	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 193	23:37:0101001:810	13,3	1 538 309	1 281 924
158	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 194	23:37:0101001:811	13,3	1 538 309	1 281 924
159	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 195	23:37:0101001:812	13,3	1 538 309	1 281 924
160	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 201	23:37:0101001:818	13,3	1 538 309	1 281 924
161	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 202	23:37:0101001:819	13,3	1 538 309	1 281 924
162	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 203	23:37:0101001:820	13,3	1 538 309	1 281 924
163	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 206	23:37:0101001:823	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
164	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	1 538 309	1 281 924
165	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	1 538 309	1 281 924
166	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	1 538 309	1 281 924
167	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 210	23:37:0101001:827	13,3	1 538 309	1 281 924
168	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 211	23:37:0101001:828	13,3	1 538 309	1 281 924
169	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 212	23:37:0101001:829	13,3	1 538 309	1 281 924
170	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 213	23:37:0101001:830	13,3	1 538 309	1 281 924
171	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 214	23:37:0101001:831	22,3	1 538 309	1 281 924
172	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 215	23:37:0101001:832	22,3	1 538 309	1 281 924
173	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 216	23:37:0101001:833	13,3	1 538 309	1 281 924
174	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 218	23:37:0101001:835	19,1	1 538 309	1 281 924
175	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 219	23:37:0101001:836	17,5	1 538 309	1 281 924
176	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 220	23:37:0101001:837	22,3	1 538 309	1 281 924
177	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 221	23:37:0101001:838	22,3	1 538 309	1 281 924
178	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 222	23:37:0101001:839	22,3	1 538 309	1 281 924
179	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 223	23:37:0101001:840	22,3	1 538 309	1 281 924
180	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 224	23:37:0101001:841	22,3	1 538 309	1 281 924
181	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 225	23:37:0101001:842	17,5	1 538 309	1 281 924
	Итого[1]				278 433 929	232 028 244

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 28.05.2019 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) №№1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки (ФСО) №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международными стандартами оценки, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие для применения на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

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/11 от 20.05.2019 г. к Договору на оценку №14/02/25 от 15.05.2014 г.

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

Табл. 1-3. Задание на оценку

Заказчик	ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама"
Исполнитель	ООО "Форпост-оценка"
Объект оценки	181 машино-место, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом № 3, включая права пользования частью земельного участка под зданием, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость Справедливая стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Имущественные права Заказчика на Объект оценки	Общая долевая собственность
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление
Цели проведения оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование Отчета об оценке и связанные с этим ограничения	В целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда
Дата оценки	28.05.2019
Сроки проведения оценки	2 рабочих дня
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. • 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 справедливой 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 справедливую 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 справедливой 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; • 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.
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	• Федеральный Закон от 29.07.1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.) и ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015г.), ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014г.); • Стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики; • Международные стандарты оценки;

	• 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"

Источник: Задание на оценку №П/М/11 от 20.05.2019 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	Авдеев Сергей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО")
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО") Свидетельство №1433.77 от 08.04.2016 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ серии ПП № 315059, выдан 19.02.2003 г., программа "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", регистрационный номер 403-ИПК Свидетельство о повышении квалификации Международного университета в Москве от 18.10.2005, регистрационный номер 002 Свидетельство о повышении квалификации НОУ "Институт профессиональной оценки" от 30.09.2009 г., регистрационный номер 1058/2009 Удостоверение о повышении квалификации №772401240979 Негосударственного образовательного частного учреждения высшего образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" от 15.06.2016 г., регистрационный номер 0184
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полюс ООО "Абсолют страхование" №022-073-002838/18 от 17.10.2018 г., срок страхования с 12.11.2018 г. по 11.11.2019 г., страховая сумма 30 000 000 рублей
Местонахождение оценщика	117246, г. Москва, Научный проезд, дом 19, этаж 7 комн. 37
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Почтовый адрес	117246, г. Москва, Научный проезд, дом 19, этаж 7 комн. 37
Адрес электронной почты оценщика	s.avdeev@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-оценка"
Место нахождения	117246, г. Москва, Научный проезд, дом 19, этаж 7 комн. 37
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности по оценочной деятельности	Страховой полис ООО "Абсолют страхование" №022-073-002720/18/17 от 25.09.2018 г., срок страхования с 10.10.2018 г. по 09.10.2019 г., страховая сумма 300 000 000 рублей
ОГРН	1127746719000 от 10.09.2012 г.

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
Авдеев Сергей Николаевич	Генеральный директор ООО "Форпост-Оценка", 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/11 от 20.05.2019 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 (28.05.2019 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 13.2 Отчета) 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 №1, п.8: "Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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 №1.

    Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 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 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- 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[2] – 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[3] – 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.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО-1).

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (ФСО-1).

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО-1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний(ФСО-1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки

---

[2] *ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.*

[3] *Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"*

путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО-1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО-1).

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/11 от 20.05.2019 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. Объектом оценки в настоящем Отчете является:

1. 181 машино-место, расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом № 3, 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 228 м/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. 11 ФСО №1 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:

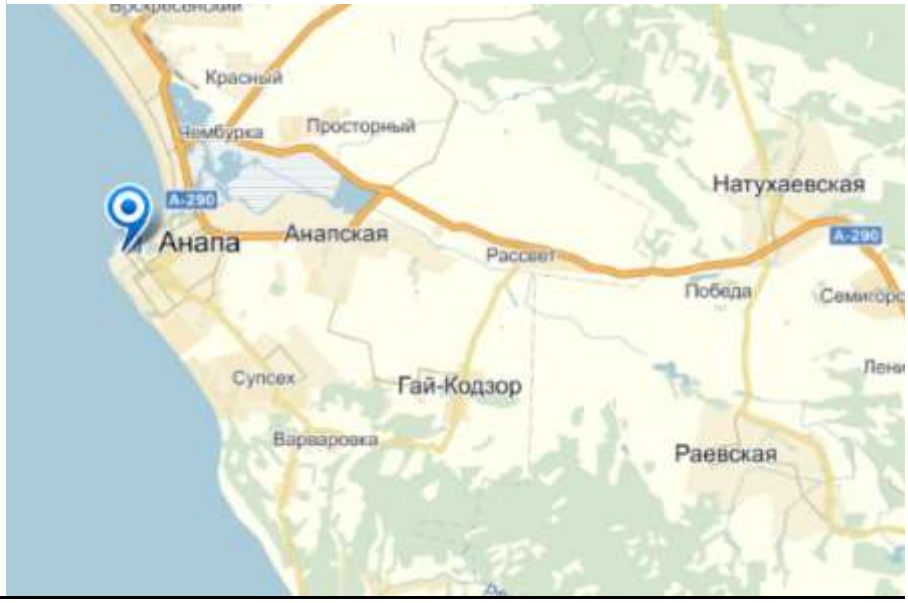
1. В результате анализа документов Оценщик не выявил данных, которые бы противоречили друг другу.
2. Оценщик полагает, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик оцениваемого объекта, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости 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. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

3.3.1. Описание локального месторасположения

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

Табл. 3-1.Описание локального местоположения

Наименование показателя	Описание
Адрес	Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
Расположение	Менее 200 метров от береговой линии
Тип окружения, застройки	Жилая застройка
Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Анапа	

Источник: maps.yandex.ru, анализ Оценщика

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 Предприятием в порядке, установленном ФСО №3 п. 12.

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. 3-2. 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-кт Революции, д. 3, машино-место № 1	23:37:0101001:586	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"	23:37:0101001:586-23/026/2017-1	15.12.2017
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 2	23:37:0101001:587	Общая долевая собственность		23:37:0101001:587-23/026/2017-1	15.12.2017
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 3	23:37:0101001:588	Общая долевая собственность		23:37:0101001:588-23/026/2017-1	15.12.2017
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 4	23:37:0101001:589	Общая долевая собственность		23:37:0101001:589-23/026/2017-1	15.12.2017
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 5	23:37:0101001:590	Общая долевая собственность		23:37:0101001:590-23/026/2017-1	15.12.2017
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 6	23:37:0101001:591	Общая долевая собственность		23:37:0101001:591-23/026/2017-1	05.12.2017
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 7	23:37:0101001:592	Общая долевая собственность		23:37:0101001:592-23/026/2017-1	05.12.2017
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 9	23:37:0101001:594	Общая долевая собственность		23:37:0101001:594-23/026/2017-1	05.12.2017
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 10	23:37:0101001:595	Общая долевая собственность		23:37:0101001:595-23/026/2017-1	05.12.2017
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 11	23:37:0101001:596	Общая долевая собственность		23:37:0101001:596-23/026/2017-1	25.12.2017
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 14	23:37:0101001:599	Общая долевая собственность		23:37:0101001:599-23/026/2017-1	20.12.2017
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 15	23:37:0101001:600	Общая долевая собственность		23:37:0101001:600-23/026/2017-1	18.12.2017
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 16	23:37:0101001:601	Общая долевая собственность		23:37:0101001:601-23/026/2017-1	25.12.2017

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	Общая долевая собственность		23:37:0101001:602-23/026/2017-1	22.12.2017
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	Общая долевая собственность		23:37:0101001:603-23/026/2017-1	18.12.2017
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	Общая долевая собственность		23:37:0101001:604-23/026/2017-1	20.12.2017
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	Общая долевая собственность		23:37:0101001:605-23/026/2017-1	21.12.2017
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	Общая долевая собственность		23:37:0101001:606-23/026/2017-1	25.12.2017
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	Общая долевая собственность		23:37:0101001:607-23/026/2017-1	20.12.2017
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 23	23:37:0101001:608	Общая долевая собственность		23:37:0101001:608-23/026/2017-1	19.12.2017
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 24	23:37:0101001:609	Общая долевая собственность		23:37:0101001:609-23/026/2017-1	24.12.2017
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	Общая долевая собственность		23:37:0101001:610-23/026/2017-1	23.12.2017
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 26	23:37:0101001:611	Общая долевая собственность		23:37:0101001:611-23/026/2017-1	26.12.2017
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 28	23:37:0101001:613	Общая долевая собственность		23:37:0101001:613-23/026/2017-1	25.12.2017
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	Общая долевая собственность		23:37:0101001:614-23/026/2017-1	26.12.2017
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 30	23:37:0101001:615	Общая долевая собственность		23:37:0101001:615-23/026/2017-1	26.12.2017
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 31	23:37:0101001:616	Общая долевая собственность		23:37:0101001:616-23/026/2017-1	27.12.2017
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 32	23:37:0101001:617	Общая долевая собственность		23:37:0101001:617-23/026/2017-1	20.12.2017

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 35	23:37:0101001:620	Общая долевая собственность		23:37:0101001:620-23/026/2017-1	25.12.2017
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 36	23:37:0101001:621	Общая долевая собственность		23:37:0101001:621-23/026/2017-1	27.12.2017
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 37	23:37:0101001:622	Общая долевая собственность		23:37:0101001:622-23/026/2017-1	28.12.2017
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 38	23:37:0101001:623	Общая долевая собственность		23:37:0101001:623-23/026/2017-1	27.12.2017
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 39	23:37:0101001:624	Общая долевая собственность		23:37:0101001:624-23/026/2017-1	23.12.2017
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 40	23:37:0101001:625	Общая долевая собственность		23:37:0101001:625-23/026/2017-1	27.12.2017
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 45	23:37:0101001:630	Общая долевая собственность		23:37:0101001:630-23/026/2017-1	29.12.2017
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 46	23:37:0101001:631	Общая долевая собственность		23:37:0101001:631-23/026/2017-1	26.12.2017
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 47	23:37:0101001:632	Общая долевая собственность		23:37:0101001:632-23/001/2017-1	29.12.2017
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 48	23:37:0101001:633	Общая долевая собственность		23:37:0101001:633-23/026/2017-1	25.12.2017
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 49	23:37:0101001:634	Общая долевая собственность		23:37:0101001:634-23/026/2017-1	25.12.2017
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 50	23:37:0101001:635	Общая долевая собственность		23:37:0101001:635-23/026/2017-1	26.12.2017
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 51	23:37:0101001:636	Общая долевая собственность		23:37:0101001:636-23/026/2017-1	27.12.2017
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 52	23:37:0101001:637	Общая долевая собственность		23:37:0101001:637-23/026/2017-1	28.12.2017
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 53	23:37:0101001:638	Общая долевая собственность		23:37:0101001:638-23/026/2017-1	27.12.2017

№ 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-кт Революции, д. 3, машино-место № 54	23:37:0101001:639	Общая долевая собственность		23:37:0101001:639-23/026/2017-1	27.12.2017
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	Общая долевая собственность		23:37:0101001:640-23/026/2017-1	27.12.2017
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 56	23:37:0101001:641	Общая долевая собственность		23:37:0101001:641-23/026/2018-1	02.02.2018
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 57	23:37:0101001:642	Общая долевая собственность		23:37:0101001:642-23/026/2018-1	05.02.2018
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 58	23:37:0101001:643	Общая долевая собственность		23:37:0101001:643-23/026/2018-1	02.02.2018
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 60	23:37:0101001:645	Общая долевая собственность		23:37:0101001:645-23/026/2018-1	02.02.2018
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 61	23:37:0101001:646	Общая долевая собственность		23:37:0101001:646-23/026/2018-1	11.01.2018
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 62	23:37:0101001:647	Общая долевая собственность		23:37:0101001:647-23/026/2018-1	17.01.2018
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 63	23:37:0101001:648	Общая долевая собственность		23:37:0101001:648-23/026/2018-1	10.01.2018
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 64	23:37:0101001:649	Общая долевая собственность		23:37:0101001:649-23/026/2018-1	10.01.2018
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 65	23:37:0101001:650	Общая долевая собственность		23:37:0101001:650-23/026/2018-1	15.01.2018
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	Общая долевая собственность		23:37:0101001:651-23/026/2018-1	24.01.2018
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	Общая долевая собственность		23:37:0101001:652-23/026/2018-1	24.01.2018
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	Общая долевая собственность		23:37:0101001:653-23/026/2018-1	24.01.2018
58	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	Общая долевая собственность		23:37:0101001:654-23/026/2018-1	24.01.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	Общая долевая собственность		23:37:0101001:655-23/026/2018-1	25.01.2018
60	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	Общая долевая собственность		23:37:0101001:656-23/026/2018-1	25.01.2018
61	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	Общая долевая собственность		23:37:0101001:657-23/026/2018-1	26.01.2018
62	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	Общая долевая собственность		23:37:0101001:658-23/026/2018-1	26.01.2018
63	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	Общая долевая собственность		23:37:0101001:659-23/026/2018-1	25.01.2018
64	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 75	23:37:0101001:660	Общая долевая собственность		23:37:0101001:660-23/026/2018-1	25.01.2018
65	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 76	23:37:0101001:661	Общая долевая собственность		23:37:0101001:661-23/026/2018-1	31.01.2018
66	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 77	23:37:0101001:662	Общая долевая собственность		23:37:0101001:662-23/026/2018-1	31.01.2018
67	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 78	23:37:0101001:663	Общая долевая собственность		23:37:0101001:663-23/026/2018-1	31.01.2018
68	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	Общая долевая собственность		23:37:0101001:664-23/026/2018-1	31.01.2018
69	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 80	23:37:0101001:665	Общая долевая собственность		23:37:0101001:665-23/026/2018-1	31.01.2018
70	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	Общая долевая собственность		23:37:0101001:666-23/026/2018-1	30.01.2018
71	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	Общая долевая собственность		23:37:0101001:667-23/026/2018-1	30.01.2018
72	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	Общая долевая собственность		23:37:0101001:668-23/026/2018-1	31.01.2018
73	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	Общая долевая собственность		23:37:0101001:669-23/026/2018-1	30.01.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
74	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	Общая долевая собственность		23:37:0101001:670-23/026/2018-1	30.01.2018
75	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 87	23:37:0101001:672	Общая долевая собственность		23:37:0101001:672-23/026/2018-1	07.02.2018
76	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 88	23:37:0101001:673	Общая долевая собственность		23:37:0101001:673-23/026/2018-1	07.02.2018
77	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 89	23:37:0101001:674	Общая долевая собственность		23:37:0101001:674-23/026/2018-1	07.02.2018
78	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 90	23:37:0101001:675	Общая долевая собственность		23:37:0101001:675-23/026/2018-1	07.02.2018
79	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 91	23:37:0101001:676	Общая долевая собственность		23:37:0101001:676-23/026/2018-1	07.02.2018
80	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 92	23:37:0101001:677	Общая долевая собственность		23:37:0101001:677-23/026/2018-1	07.02.2018
81	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93	23:37:0101001:678	Общая долевая собственность		23:37:0101001:678-23/026/2018-1	07.02.2018
82	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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
83	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	Общая долевая собственность		23:37:0101001:680-23/026/2018-1	08.02.2018
84	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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
85	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	Общая долевая собственность		23:37:0101001:682-23/026/2018-1	09.02.2018
86	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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
87	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	Общая долевая собственность		23:37:0101001:684-23/026/2018-1	08.02.2018
88	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	Общая долевая собственность		23:37:0101001:685-23/026/2018-1	08.02.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
89	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	Общая долевая собственность		23:37:0101001:686-23/026/2018-1	08.02.2018
90	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	Общая долевая собственность		23:37:0101001:687-23/026/2018-1	09.02.2018
91	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 100	23:37:0101001:688	Общая долевая собственность		23:37:0101001:688-23/026/2018-1	08.02.2018
92	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 101	23:37:0101001:689	Общая долевая собственность		23:37:0101001:689-23/026/2018-1	08.02.2018
93	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 102	23:37:0101001:690	Общая долевая собственность		23:37:0101001:690-23/026/2018-1	08.02.2018
94	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 103	23:37:0101001:691	Общая долевая собственность		23:37:0101001:691-23/026/2018-1	08.02.2018
95	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 104	23:37:0101001:692	Общая долевая собственность		23:37:0101001:692-23/026/2018-1	08.02.2018
96	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 107	23:37:0101001:695	Общая долевая собственность		23:37:0101001:695-23/026/2018-1	08.02.2018
97	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 109	23:37:0101001:697	Общая долевая собственность		23:37:0101001:697-23/001/2018-2	14.02.2018
98	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 111	23:37:0101001:699	Общая долевая собственность		23:37:0101001:699-23/026/2018-1	14.02.2018
99	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 112	23:37:0101001:700	Общая долевая собственность		23:37:0101001:700-23/026/2018-1	14.02.2018
100	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 113	23:37:0101001:701	Общая долевая собственность		23:37:0101001:701-23/026/2018-1	14.02.2018
101	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 114	23:37:0101001:702	Общая долевая собственность		23:37:0101001:702-23/026/2018-1	14.02.2018
102	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 115	23:37:0101001:703	Общая долевая собственность		23:37:0101001:703-23/026/2018-1	14.02.2018
103	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	Общая долевая собственность		23:37:0101001:704-23/026/2018-1	14.02.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
104	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 117	23:37:0101001:705	Общая долевая собственность		23:37:0101001:705-23/026/2018-1	14.02.2018
105	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 122	23:37:0101001:710	Общая долевая собственность		23:37:0101001:710-23/026/2018-1	15.02.2018
106	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 123	23:37:0101001:711	Общая долевая собственность		23:37:0101001:711-23/026/2018-1	14.02.2018
107	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 124	23:37:0101001:712	Общая долевая собственность		23:37:0101001:712-23/026/2018-1	14.02.2018
108	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 133	23:37:0101001:721	Общая долевая собственность		23:37:0101001:721-23/026/2018-1	20.02.2018
109	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	Общая долевая собственность		23:37:0101001:722-23/026/2018-1	20.02.2018
110	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	Общая долевая собственность		23:37:0101001:723-23/026/2018-1	20.02.2018
111	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	Общая долевая собственность		23:37:0101001:724-23/026/2018-1	20.02.2018
112	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	Общая долевая собственность		23:37:0101001:725-23/026/2018-1	20.02.2018
113	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 138	23:37:0101001:726	Общая долевая собственность		23:37:0101001:726-23/026/2018-1	20.02.2018
114	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	Общая долевая собственность		23:37:0101001:727-23/026/2018-1	20.02.2018
115	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	Общая долевая собственность		23:37:0101001:728-23/026/2018-1	20.02.2018
116	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	Общая долевая собственность		23:37:0101001:729-23/026/2018-1	20.02.2018
117	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 142	23:37:0101001:730	Общая долевая собственность		23:37:0101001:730-23/026/2018-1	20.02.2018
118	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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
119	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 144	23:37:0101001:732	Общая долевая собственность		23:37:0101001:732-23/026/2018-1	11.04.2018
120	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 147	23:37:0101001:735	Общая долевая собственность		23:37:0101001:735-23/026/2018-1	13.04.2018
121	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 148	23:37:0101001:736	Общая долевая собственность		23:37:0101001:736-23/026/2018-1	13.04.2018
122	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 149	23:37:0101001:737	Общая долевая собственность		23:37:0101001:737-23/026/2018-1	14.04.2018
123	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 150	23:37:0101001:738	Общая долевая собственность		23:37:0101001:738-23/026/2018-1	14.04.2018
124	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 151	23:37:0101001:739	Общая долевая собственность		23:37:0101001:739-23/026/2018-1	11.04.2018
125	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 152	23:37:0101001:740	Общая долевая собственность		23:37:0101001:740-23/026/2018-1	14.04.2018
126	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 153	23:37:0101001:741	Общая долевая собственность		23:37:0101001:741-23/026/2018-1	16.04.2018
127	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 154	23:37:0101001:742	Общая долевая собственность		23:37:0101001:742-23/026/2018-1	11.04.2018
128	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 155	23:37:0101001:743	Общая долевая собственность		23:37:0101001:743-23/026/2018-1	11.04.2018
129	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 156	23:37:0101001:744	Общая долевая собственность		23:37:0101001:744-23/026/2018-1	16.04.2018
130	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 158	23:37:0101001:746	Общая долевая собственность		23:37:0101001:746-23/026/2018-1	16.04.2018
131	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 162	23:37:0101001:779	Общая долевая собственность		23:37:0101001:779-23/026/2018-1	16.04.2018
132	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 163	23:37:0101001:780	Общая долевая собственность		23:37:0101001:780-23/026/2018-1	19.04.2018
133	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 164	23:37:0101001:781	Общая долевая собственность		23:37:0101001:781-23/026/2018-1	19.04.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
134	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 165	23:37:0101001:782	Общая долевая собственность		23:37:0101001:782-23/026/2018-1	19.04.2018
135	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	Общая долевая собственность		23:37:0101001:783-23/026/2018-1	19.04.2018
136	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	Общая долевая собственность		23:37:0101001:784-23/026/2018-1	17.04.2018
137	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 170	23:37:0101001:787	Общая долевая собственность		23:37:0101001:787-23/026/2018-1	17.04.2018
138	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	Общая долевая собственность		23:37:0101001:788-23/026/2018-1	17.04.2018
139	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	Общая долевая собственность		23:37:0101001:789-23/026/2018-1	17.04.2018
140	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	Общая долевая собственность		23:37:0101001:790-23/026/2018-1	18.04.2018
141	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 174	23:37:0101001:791	Общая долевая собственность		23:37:0101001:791-23/026/2018-1	18.04.2018
142	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 175	23:37:0101001:792	Общая долевая собственность		23:37:0101001:792-23/026/2018-1	18.04.2018
143	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	Общая долевая собственность		23:37:0101001:793-23/026/2018-1	18.04.2018
144	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 177	23:37:0101001:794	Общая долевая собственность		23:37:0101001:794-23/026/2018-1	18.04.2018
145	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	Общая долевая собственность		23:37:0101001:795-23/026/2018-1	18.04.2018
146	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	Общая долевая собственность		23:37:0101001:796-23/026/2018-1	20.04.2018
147	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 180	23:37:0101001:797	Общая долевая собственность		23:37:0101001:797-23/026/2018-1	18.04.2018
148	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 181	23:37:0101001:798	Общая долевая собственность		23:37:0101001:798-23/026/2018-1	18.04.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
149	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 182	23:37:0101001:799	Общая долевая собственность		23:37:0101001:799-23/026/2018-1	18.04.2018
150	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	Общая долевая собственность		23:37:0101001:800-23/026/2018-1	20.04.2018
151	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 184	23:37:0101001:801	Общая долевая собственность		23:37:0101001:801-23/026/2018-1	18.04.2018
152	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 186	23:37:0101001:803	Общая долевая собственность		23:37:0101001:803-23/026/2018-1	18.04.2018
153	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	Общая долевая собственность		23:37:0101001:804-23/026/2018-1	18.04.2018
154	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	Общая долевая собственность		23:37:0101001:805-23/026/2018-1	23.04.2018
155	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	Общая долевая собственность		23:37:0101001:806-23/026/2018-1	18.04.2018
156	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 190	23:37:0101001:807	Общая долевая собственность		23:37:0101001:807-23/026/2018-1	18.04.2018
157	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 193	23:37:0101001:810	Общая долевая собственность		23:37:0101001:810-23/026/2018-1	20.04.2018
158	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 194	23:37:0101001:811	Общая долевая собственность		23:37:0101001:811-23/026/2018-1	20.04.2018
159	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 195	23:37:0101001:812	Общая долевая собственность		23:37:0101001:812-23/026/2018-1	20.04.2018
160	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 201	23:37:0101001:818	Общая долевая собственность		23:37:0101001:818-23/026/2018-1	20.04.2018
161	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 202	23:37:0101001:819	Общая долевая собственность		23:37:0101001:819-23/026/2018-1	20.04.2018
162	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 203	23:37:0101001:820	Общая долевая собственность		23:37:0101001:820-23/026/2018-1	23.04.2018
163	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 206	23:37:0101001:823	Общая долевая собственность		23:37:0101001:823-23/026/2018-1	23.04.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
164	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	Общая долевая собственность		23:37:0101001:824-23/026/2018-1	23.04.2018
165	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	Общая долевая собственность		23:37:0101001:825-23/026/2018-1	23.04.2018
166	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	Общая долевая собственность		23:37:0101001:826-23/026/2018-1	24.04.2018
167	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 210	23:37:0101001:827	Общая долевая собственность		23:37:0101001:827-23/026/2018-1	24.04.2018
168	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 211	23:37:0101001:828	Общая долевая собственность		23:37:0101001:828-23/026/2018-1	23.04.2018
169	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 212	23:37:0101001:829	Общая долевая собственность		23:37:0101001:829-23/026/2018-1	24.04.2018
170	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 213	23:37:0101001:830	Общая долевая собственность		23:37:0101001:830-23/026/2018-1	24.04.2018
171	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 214	23:37:0101001:831	Общая долевая собственность		23:37:0101001:831-23/026/2018-1	24.04.2018
172	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 215	23:37:0101001:832	Общая долевая собственность		23:37:0101001:832-23/026/2018-1	24.04.2018
173	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 216	23:37:0101001:833	Общая долевая собственность		23:37:0101001:833-23/026/2018-1	24.04.2018
174	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 218	23:37:0101001:835	Общая долевая собственность		23:37:0101001:835-23/026/2018-1	24.04.2018
175	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 219	23:37:0101001:836	Общая долевая собственность		23:37:0101001:836-23/026/2018-1	25.04.2018
176	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 220	23:37:0101001:837	Общая долевая собственность		23:37:0101001:837-23/026/2018-1	25.04.2018
177	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 221	23:37:0101001:838	Общая долевая собственность		23:37:0101001:838-23/026/2018-1	25.04.2018
178	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 222	23:37:0101001:839	Общая долевая собственность		23:37:0101001:839-23/026/2018-1	24.04.2018

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Вид права	Правообладатель	Номер гос. регистрации права	Дата гос. регистрации права
179	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 223	23:37:0101001:840	Общая долевая собственность		23:37:0101001:840-23/026/2018-1	25.04.2018
180	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 224	23:37:0101001:841	Общая долевая собственность		23:37:0101001:841-23/026/2018-1	25.04.2018
181	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 225	23:37:0101001:842	Общая долевая собственность		23:37:0101001:842-23/026/2018-1	25.04.2018

Источник: данные правоподтверждающих документов, анализ Оценщика

Копии правоподтверждающих документов приведены в Разделе 13.3 Отчета.

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.

3.3.4. Физические свойства Объекта оценки

Объект оценки представлен нежилыми помещениями, расположенными в подвале. Физические свойства в Табл. 3-3.

Табл. 3-3. Основные сведения о нежилых помещениях

Наименование показателя	Описание
Сведения о ЖК "Золотая Бухта"	
Адрес жилого комплекса	Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3
Год постройки	2014
Этажность, этаж	5,14,14,14
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
Этаж расположения оцениваемых машиномест	Подвал № -1
Наличие коммуникаций	Электрические сети; водоснабжение; канализация, слаботочные системы

Источник: данные предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

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

Табл. 3-4. Перечень объектов, расположенных в подвале № -1 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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-кт Революции, д. 3, машино-место № 1	23:37:0101001:586	13,3	подвал № -1	машиноместо
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 2	23:37:0101001:587	13,3	подвал № -1	машиноместо
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 3	23:37:0101001:588	13,3	подвал № -1	машиноместо
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 4	23:37:0101001:589	13,3	подвал № -1	машиноместо
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 5	23:37:0101001:590	13,3	подвал № -1	машиноместо
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 6	23:37:0101001:591	13,3	подвал № -1	машиноместо
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 7	23:37:0101001:592	22,3	подвал № -1	машиноместо
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 9	23:37:0101001:594	13,3	подвал № -1	машиноместо
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 10	23:37:0101001:595	13,3	подвал № -1	машиноместо
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 11	23:37:0101001:596	13,3	подвал № -1	машиноместо
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 14	23:37:0101001:599	13,3	подвал № -1	машиноместо
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 15	23:37:0101001:600	13,3	подвал № -1	машиноместо
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 16	23:37:0101001:601	13,3	подвал № -1	машиноместо
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	подвал № -1	машиноместо
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	подвал № -1	машиноместо
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	подвал № -1	машиноместо
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	подвал № -1	машиноместо
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	подвал № -1	машиноместо
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	подвал № -1	машиноместо
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 23	23:37:0101001:608	13,3	подвал № -1	машиноместо
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 24	23:37:0101001:609	13,3	подвал № -1	машиноместо
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 25	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
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 26	23:37:0101001:611	17,5	подвал № -1	машиноместо
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 28	23:37:0101001:613	13,3	подвал № -1	машиноместо
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	подвал № -1	машиноместо
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 30	23:37:0101001:615	13,3	подвал № -1	машиноместо
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 31	23:37:0101001:616	13,3	подвал № -1	машиноместо
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 32	23:37:0101001:617	13,3	подвал № -1	машиноместо
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 33	23:37:0101001:618	19,1	подвал № -1	машиноместо
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 35	23:37:0101001:620	13,3	подвал № -1	машиноместо
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 36	23:37:0101001:621	13,3	подвал № -1	машиноместо
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 37	23:37:0101001:622	13,3	подвал № -1	машиноместо
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 38	23:37:0101001:623	13,3	подвал № -1	машиноместо
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 39	23:37:0101001:624	13,3	подвал № -1	машиноместо
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 40	23:37:0101001:625	13,3	подвал № -1	машиноместо
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 45	23:37:0101001:630	13,3	подвал № -1	машиноместо
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 46	23:37:0101001:631	13,3	подвал № -1	машиноместо
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 47	23:37:0101001:632	13,3	подвал № -1	машиноместо
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 48	23:37:0101001:633	13,3	подвал № -1	машиноместо
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 49	23:37:0101001:634	13,3	подвал № -1	машиноместо
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 50	23:37:0101001:635	13,3	подвал № -1	машиноместо
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 51	23:37:0101001:636	13,3	подвал № -1	машиноместо
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 52	23:37:0101001:637	13,3	подвал № -1	машиноместо
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 53	23:37:0101001:638	13,3	подвал № -1	машиноместо
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 54	23:37:0101001:639	13,3	подвал № -1	машиноместо
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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				
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 56	23:37:0101001:641	17,5	подвал № -1	машиноместо
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 57	23:37:0101001:642	17,5	подвал № -1	машиноместо
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 58	23:37:0101001:643	17,5	подвал № -1	машиноместо
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 60	23:37:0101001:645	13,3	подвал № -1	машиноместо
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 61	23:37:0101001:646	13,3	подвал № -1	машиноместо
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 62	23:37:0101001:647	13,3	подвал № -1	машиноместо
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 63	23:37:0101001:648	13,3	подвал № -1	машиноместо
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 64	23:37:0101001:649	13,3	подвал № -1	машиноместо
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 65	23:37:0101001:650	13,3	подвал № -1	машиноместо
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	подвал № -1	машиноместо
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	подвал № -1	машиноместо
58	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	подвал № -1	машиноместо
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	подвал № -1	машиноместо
60	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	подвал № -1	машиноместо
61	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	подвал № -1	машиноместо
62	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	подвал № -1	машиноместо
63	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	подвал № -1	машиноместо
64	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	подвал № -1	машиноместо
65	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 75	23:37:0101001:660	13,3	подвал № -1	машиноместо
66	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 76	23:37:0101001:661	13,3	подвал № -1	машиноместо
67	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 77	23:37:0101001:662	22,3	подвал № -1	машиноместо
68	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 78	23:37:0101001:663	13,3	подвал № -1	машиноместо
69	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
70	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 80	23:37:0101001:665	17,5	подвал № -1	машиноместо
71	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	подвал № -1	машиноместо
72	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	подвал № -1	машиноместо
73	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	подвал № -1	машиноместо
74	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	подвал № -1	машиноместо
75	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	подвал № -1	машиноместо
76	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 87	23:37:0101001:672	19,1	подвал № -1	машиноместо
77	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 88	23:37:0101001:673	19,1	подвал № -1	машиноместо
78	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 89	23:37:0101001:674	13,3	подвал № -1	машиноместо
79	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 90	23:37:0101001:675	13,3	подвал № -1	машиноместо
80	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 91	23:37:0101001:676	13,3	подвал № -1	машиноместо
81	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 92	23:37:0101001:677	13,3	подвал № -1	машиноместо
82	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93	23:37:0101001:678	13,3	подвал № -1	машиноместо
83	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	подвал № -1	машиноместо
84	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	подвал № -1	машиноместо
85	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	подвал № -1	машиноместо
86	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	подвал № -1	машиноместо
87	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	подвал № -1	машиноместо
88	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	подвал № -1	машиноместо
89	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	подвал № -1	машиноместо
90	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	подвал № -1	машиноместо
91	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	подвал № -1	машиноместо
92	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 100	23:37:0101001:688	13,3	подвал № -1	машиноместо
93	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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				
94	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 102	23:37:0101001:690	19,1	подвал № -1	машиноместо
95	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 103	23:37:0101001:691	17,5	подвал № -1	машиноместо
96	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 104	23:37:0101001:692	17,5	подвал № -1	машиноместо
97	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 107	23:37:0101001:695	13,3	подвал № -1	машиноместо
98	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 109	23:37:0101001:697	19,1	подвал № -1	машиноместо
99	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 110	23:37:0101001:698	17,5	подвал № -1	машиноместо
100	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 111	23:37:0101001:699	17,5	подвал № -1	машиноместо
101	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 112	23:37:0101001:700	17,5	подвал № -1	машиноместо
102	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 113	23:37:0101001:701	19,1	подвал № -1	машиноместо
103	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 114	23:37:0101001:702	19,1	подвал № -1	машиноместо
104	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 115	23:37:0101001:703	13,3	подвал № -1	машиноместо
105	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	подвал № -1	машиноместо
106	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 117	23:37:0101001:705	13,3	подвал № -1	машиноместо
107	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 122	23:37:0101001:710	13,3	подвал № -1	машиноместо
108	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 123	23:37:0101001:711	22,3	подвал № -1	машиноместо
109	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 124	23:37:0101001:712	13,3	подвал № -1	машиноместо
110	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 126	23:37:0101001:714	19,1	подвал № -1	машиноместо
111	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 133	23:37:0101001:721	19,1	подвал № -1	машиноместо
112	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	подвал № -1	машиноместо
113	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	подвал № -1	машиноместо
114	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	подвал № -1	машиноместо
115	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	подвал № -1	машиноместо
116	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 138	23:37:0101001:726	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
117	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	подвал № -1	машиноместо
118	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	13,3	подвал № -1	машиноместо
119	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	подвал № -1	машиноместо
120	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 142	23:37:0101001:730	13,3	подвал № -1	машиноместо
121	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	подвал № -1	машиноместо
122	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 144	23:37:0101001:732	19,1	подвал № -1	машиноместо
123	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 147	23:37:0101001:735	13,3	подвал № -1	машиноместо
124	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 148	23:37:0101001:736	13,3	подвал № -1	машиноместо
125	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 149	23:37:0101001:737	13,3	подвал № -1	машиноместо
126	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 150	23:37:0101001:738	13,3	подвал № -1	машиноместо
127	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 151	23:37:0101001:739	13,3	подвал № -1	машиноместо
128	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 152	23:37:0101001:740	13,3	подвал № -1	машиноместо
129	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 153	23:37:0101001:741	13,3	подвал № -1	машиноместо
130	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 154	23:37:0101001:742	13,3	подвал № -1	машиноместо
131	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 155	23:37:0101001:743	13,3	подвал № -1	машиноместо
132	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 156	23:37:0101001:744	13,3	подвал № -1	машиноместо
133	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 158	23:37:0101001:746	17,5	подвал № -1	машиноместо
134	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 162	23:37:0101001:779	13,3	подвал № -1	машиноместо
135	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 163	23:37:0101001:780	13,3	подвал № -1	машиноместо
136	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 164	23:37:0101001:781	13,3	подвал № -1	машиноместо
137	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 165	23:37:0101001:782	13,3	подвал № -1	машиноместо
138	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	подвал № -1	машиноместо
139	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	подвал № -1	машиноместо
140	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3,	23:37:0101001:787	22,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		машино-место № 170				
141	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	13,3	подвал № -1	машиноместо
142	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	подвал № -1	машиноместо
143	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 173	23:37:0101001:790	13,3	подвал № -1	машиноместо
144	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 174	23:37:0101001:791	13,3	подвал № -1	машиноместо
145	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 175	23:37:0101001:792	13,3	подвал № -1	машиноместо
146	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	подвал № -1	машиноместо
147	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 177	23:37:0101001:794	13,3	подвал № -1	машиноместо
148	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	подвал № -1	машиноместо
149	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	подвал № -1	машиноместо
150	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 180	23:37:0101001:797	13,3	подвал № -1	машиноместо
151	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 181	23:37:0101001:798	13,3	подвал № -1	машиноместо
152	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 182	23:37:0101001:799	13,3	подвал № -1	машиноместо
153	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	подвал № -1	машиноместо
154	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 184	23:37:0101001:801	22,3	подвал № -1	машиноместо
155	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 186	23:37:0101001:803	13,3	подвал № -1	машиноместо
156	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	подвал № -1	машиноместо
157	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	подвал № -1	машиноместо
158	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	подвал № -1	машиноместо
159	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 190	23:37:0101001:807	13,3	подвал № -1	машиноместо
160	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 193	23:37:0101001:810	13,3	подвал № -1	машиноместо
161	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 194	23:37:0101001:811	13,3	подвал № -1	машиноместо
162	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 195	23:37:0101001:812	13,3	подвал № -1	машиноместо
163	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 201	23:37:0101001:818	13,3	подвал № -1	машиноместо

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
164	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 202	23:37:0101001:819	13,3	подвал № -1	машиноместо
165	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 203	23:37:0101001:820	13,3	подвал № -1	машиноместо
166	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 204	23:37:0101001:821	22,3	подвал № -1	машиноместо
167	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 206	23:37:0101001:823	13,3	подвал № -1	машиноместо
168	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	подвал № -1	машиноместо
169	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	подвал № -1	машиноместо
170	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	подвал № -1	машиноместо
171	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 210	23:37:0101001:827	13,3	подвал № -1	машиноместо
172	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 211	23:37:0101001:828	13,3	подвал № -1	машиноместо
173	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 212	23:37:0101001:829	13,3	подвал № -1	машиноместо
174	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 213	23:37:0101001:830	13,3	подвал № -1	машиноместо
175	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 214	23:37:0101001:831	22,3	подвал № -1	машиноместо
176	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 215	23:37:0101001:832	22,3	подвал № -1	машиноместо
177	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 216	23:37:0101001:833	13,3	подвал № -1	машиноместо
178	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 218	23:37:0101001:835	19,1	подвал № -1	машиноместо
179	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 219	23:37:0101001:836	17,5	подвал № -1	машиноместо
180	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 220	23:37:0101001:837	22,3	подвал № -1	машиноместо
181	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 221	23:37:0101001:838	22,3	подвал № -1	машиноместо
182	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 222	23:37:0101001:839	22,3	подвал № -1	машиноместо
183	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 223	23:37:0101001:840	22,3	подвал № -1	машиноместо
184	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 224	23:37:0101001:841	22,3	подвал № -1	машиноместо
185	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 225	23:37:0101001:842	17,5	подвал № -1	машиноместо
186	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 226, 227	23:37:0101001:764	20,5	подвал № -1	кладовые
187	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом	23:37:0101001:762	30,5	подвал № -1	коридор, лестница

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
		№ 246, 295				
188	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 247	23:37:0101001:749	5620	подвал № -1	проезд
189	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 248	23:37:0101001:752	8,8	подвал № -1	нежилое помещение
190	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 249	23:37:0101001:753	78	подвал № -1	техническое помещение
191	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 250, 294	23:37:0101001:754	28,4	подвал № -1	коридор, лестница
192	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 251, 296	23:37:0101001:770	32,6	подвал № -1	коридор, лестница
193	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 253	23:37:0101001:843	16,7	подвал № -1	техническое помещение
194	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 254	23:37:0101001:761	20,5	подвал № -1	техническое помещение
195	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 255	23:37:0101001:771	20,2	подвал № -1	техническое помещение
196	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 256	23:37:0101001:772	3,8	подвал № -1	техническое помещение
197	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 257	23:37:0101001:773	15,7	подвал № -1	техническое помещение
198	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 258	23:37:0101001:774	5,7	подвал № -1	техническое помещение
199	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 259	23:37:0101001:775	19,2	подвал № -1	техническое помещение
200	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 260	23:37:0101001:756	16,4	подвал № -1	техническое помещение
201	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 261, 262	23:37:0101001:759	26,4	подвал № -1	технические помещения
202	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 263	23:37:0101001:776	19,6	подвал № -1	техническое помещение
203	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 264	23:37:0101001:777	3,8	подвал № -1	техническое помещение
204	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 265	23:37:0101001:767	4,8	подвал № -1	техническое помещение
205	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 266	23:37:0101001:766	58,7	подвал № -1	техническое помещение
206	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 267, 268	23:37:0101001:757	12,7	подвал № -1	техническое помещение
207	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 276-278, 337, 342	23:37:0101001:844	144,3	подвал № -1	коридоры, лестница, технические помещения
208	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 279	23:37:0101001:845	75,4	подвал № -1	техническое помещение
209	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 297-305	23:37:0101001:769	86	подвал № -1	лифты, коридоры, лестница
210	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 306, 307, 309, 310	23:37:0101001:768	29,5	подвал № -1	коридоры, лестница

№ п/н	Наименование, назначение объекта	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Номер этажа	Назначение помещения
211	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 308, 311-317	23:37:0101001:760	70,2	подвал № -1	коридоры, лестницы
212	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 319, 320	23:37:0101001:755	18,6	подвал № -1	лестница, коридор
213	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 318, 322-327, 329-331	23:37:0101001:750	118,7	подвал № -1	лифты, коридоры, лестница
214	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 321	23:37:0101001:751	11,2	подвал № -1	лестница
215	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 328, 332	23:37:0101001:758	22,8	подвал № -1	лестница, коридор
216	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом № 333, 334	23:37:0101001:763	20,5	подвал № -1	коридоры
217	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт 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: 3 523,0 кв. м;
- Площадь оцениваемых машиномест (181 позиция) составляет: 2 623,7 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.

3.3.5. Фотографии Объекта оценки

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.

Табл. 3-5. Фотографии Объекта оценки

Фото 3-1	Фото 3-2
Фото 3-3	Фото 3-4

Фото 3-5

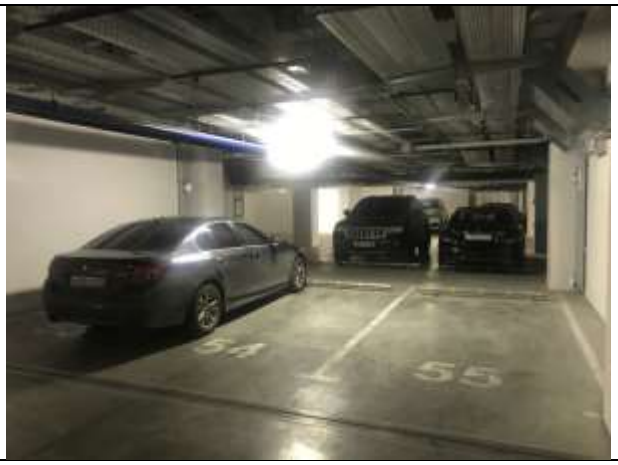


Фото 3-6

Фото 3-7

Фото 3-8

Источник: данные Заказчика

3.3.6. 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.

3.3.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным полученным от Заказчика, оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки (28.05.2019 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 181 машиноместо. 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).

К данным позициям относятся:

- 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.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.
- Анализ района расположения оцениваемых объектов.
- Анализ рынка парковок в районе расположения оцениваемых объектов.

4.1. Основные экономические и социальные показатели России по итогам 1 квартала 2019 г.[4]

	Апрель 2019 г.	*В % к*		*Январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2018 г.	*марту 2019 г.*		*апрель 2018 г. в % к*		*январь-апрель 2018 г. в % к январю-апрелю 2017 г.*
					апрелю 2017 г.	*марту 2018 г.*	
Валовой внутренний продукт				100,5[1),2)]			101,9[3)]
Индекс промышленного производства[4)]		104,6	100,2	102,8	103,9	96,9	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	316,5	101,4	113,2	101,2	102,3	113,4	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,2	102,3	96,0	102,3	105,1	96,2	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	223,9	103,6	96,7	102,7	105,2	96,2	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2636,4	101,2	98,5	101,7	103,2	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,3	100,6	100,1	101,2	103,9	100,4	102,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,5[5)]	98,5[6)]	108,3[7)]	99,1[8)]	115,9[6)]	115,6[7)]	121,8[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	99,5	105,1	100,3	117,1	117,0	123,1
импорт товаров	21,0	96,8	114,4	97,0	114,0	113,3	119,4

[4] Информация о социально-экономическом положении России январь-апрель 2019 (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf/)

Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1[9]			100,5[2]			103,8[3]
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4]		110,7	100,5	110,2	107,5	101,2	105,8
Реальные располагаемые денежные доходы[10]				97,7[2]			101,4[3,11]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47020[1]	106,9[1]	101,5[1]	106,6[1]	110,2	102,8	111,9
реальная		101,6[1]	101,2[1]	101,4[1]	107,6	102,4	109,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6[12]	95,7	101,0	94,4	91,6	97,5	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	107,8	99,8	101,5	86,2	96,6	86,3

1) Предварительная оценка.
2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.
3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за март 2019 года.
6) Март 2019 г. и март 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Март 2019 г. и март 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I квартал 2019 г. и I квартал 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2019 года.
10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
12) Предварительные данные.

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,

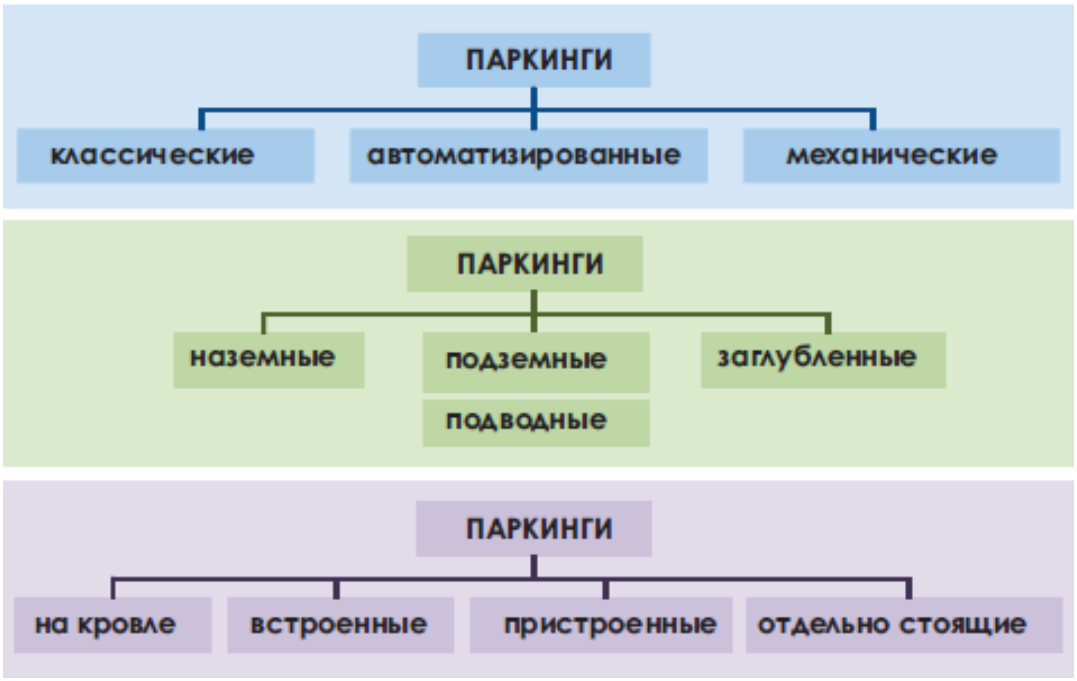
представляющие собой машиноместа.

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 1 691 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова. По состоянию на 2019 г. население города составляет 81 447 человек.

Экономика

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.

В 2014 г. Анапа была выбрана в качестве одного из двух пересадочных узлов по поездке по единому билету. При этом через город (в отличие от другого пересадочного узла – Краснодара) проходит два маршрута: автобус-катамаран и автобус-паром-автобус.

4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа

Общая ситуация

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[5]:

- боксовые;
- манежные;

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

- 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.

Спрос

По словам риэлторов, все большее количество людей при приобретении жилья задумывается о приобретении места для хранения автомобиля. Почти все застройщики при проектировании своих жилых домов закладывают сегодня создание парковочных мест – в подземных, полуподземных или отдельно стоящих паркингах. И это несмотря на то, что себестоимость строительства паркингов очень высока, а окупить затраты на них сразу не получается. В ходе экономических и политических колебаний в 2015–2016 гг. наблюдалось смещение спроса на курортную недвижимость с зарубежного на российский рынок. Данное смещение обусловлено валютными изменениями, которые для большинства потенциальных российских покупателей недвижимости сделало невозможным приобретения недвижимости за рубежом.

Так же увеличение спроса на недвижимость в Краснодарском крае было следствием проведения Олимпийских соревнований в г. Сочи. Для проведения соревнований были построены новые качественные объекты недвижимости и инфраструктуры, что увеличило интерес к данному туристическому региону.

Предложение

Недостаток пространства является большой проблемой в развитии городской инфраструктуры, особенно в условиях застройки "старого" города и оптимизации промышленных зон. Одним из современных решений является технология автоматизации паркингов, которая не только экономически выгодна застройщику, но и предлагает широкие возможности при проектировании объектов различного уровня сложности.

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.

Туристических сезоны в 2014–2016 гг. показал нехватку предложения недвижимости всем желающим отдохнуть в Краснодарском крае, что не осталось без внимания девелоперов, которые начали строительство новых высокачественных объектов недвижимости. На данный момент предложения в сегменте элитной недвижимости все еще остается недостаточным.

Коммерческие условия

В сегменте жилой недвижимости класса бизнес/комфорт стоимость машиноместа находится в диапазоне 400 000 до 1 300 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. В жилых комплексах элитного класса стоимость машиноместа может доходить до уровня в 2 200 000 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. Строители считают такие цены объективными и стремятся продать парковочные места с помощью различных рекламных акций, скидок и рассрочек. Тем не менее места для авто пустуют после сдачи объектов в эксплуатацию. По причине высокой цены продажи мест на подземном паркинге не каждый может позволить себе приобретение парковочного места в дополнении к приобретаемой квартире. Поэтому, по словам риэлторов, около 30% машиномест в паркингах остаются вакантными длительное время и полностью распродаются только за 3-5 лет.

Таким образом, инвесторы пытаются снижать стоимость строительства паркингов. Например, при многоуровневом наземном паркинге, по словам девелоперов, такая возможность есть: сэкономить можно хотя бы за счет минимизации ограждающих конструкций, когда в здании используются стены из панельных блоков вместо монолитной технологии. Цена снижается и за счет того, что убираются пандусы, а въезды организуются через этажи. Можно возвести наземный паркинг с монолитными или железобетонными перекрытиями, который по периметру здания будет обнесен простой сеткой.

По словам инвесторов, им редко удается заработать на парковке: хороший вариант для компании – продать все платные парковочные места по себестоимости, поскольку себестоимость строительства паркинга

изначально очень высока. Многие покупатели ошибочно рассчитывают ее исходя из площади 15-18 кв. м бетонной поверхности, необходимой для непосредственного размещения автомобиля. Но в себестоимость строительства надо обязательно включать всю инженерию, системы безопасности, диспетчеризации и пожаротушения, подъезды, фасады паркинга.

В случае, когда уже после сдачи дома в эксплуатацию машиноместа в паркингах остаются нераспроданными, застройщики предлагают их жителям соседних домов, если для них это удобно и посильно по деньгам. Есть и другой вариант: сдать жильцам дома непроданное машиноместо в аренду. Человек через какое-то время привыкает и покупает это парковочное место у компании. Но этот процесс весьма длителен, говорят эксперты: от сдачи дома до момента продажи всех мест в паркинге может проходить до двух лет.

В сегменте элитной недвижимости потенциальные собственники недвижимости чаще приобретают жилье сразу же с машиноместом, что держит темпы продаж машиномест на одном уровне с жильем.

Выводы

- В ходе экономических и политических колебаний в 2015–2016 гг. наблюдалось смещение спроса на курортную недвижимость с зарубежного на российский рынок.
- 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 жилой недвижимости класса бизнес/комфорт стоимость машиноместа находится в диапазоне 400 000 до 1 300 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. В жилых комплексах элитного класса стоимость машиноместа может доходить до уровня в 2 200 000 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

По мнению Оценщика, указанные варианты использования оцениваемых объектов являются финансово целесообразными, так как объекты могут приносить положительные потоки доходов от эксплуатации при использовании под указанные выше цели.

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 №2)", 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.5 ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки.

- Рыночная стоимость.
- Инвестиционная стоимость.
- Ликвидационная стоимость.
- Кадастровая 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, 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.11 ФСО №1 **основными подходами**, используемыми при проведении оценки, являются: • 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

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

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

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[6].

В соответствии с п. 13 ФСО-1 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 соответствии с п. 14 ФСО-1 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:

[6] *п. 14, ФСО-1*

- 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 надежным 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

Согласно ФСО-1, затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, 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.

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:

$$K_{сейсм} = \frac{a_j}{a_c}$$

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.

$K_{инфл}$ – 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").

$K_{рег.эк.}$– 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).

$K_{пп}$ – 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	$К_о$
2	На сейсмичность	$К_с$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$К_{пр.з}$
4	На региональное различие в уровне цен	$К_{рег.-эк}$
5	На зональное различие в уровне цен	$К_{клим.}$
6	На изменение цен после издания справочника	$К_{инфл.}$

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:

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

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

2.Поправка на различие в высоте этажа ($\Delta C_{\boldsymbol{h}}$) определяется по формуле:

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

где:

$\mathbf{P_{пер}}$, $\mathbf{P_{пол}}$, $\mathbf{Рк_{арк}}$ – 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 ($\mathbf{\Delta C_{кр}}$) 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:

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

где:

$C_{эл}$ - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.;

$C^{о}_{кэ}$ - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;

$C^{ан}_{кэ}$ - 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 ($\mathbf{\Delta C_{под}}$).

В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{па}}{V_x}$$

где:

$\mathbf{\Delta C_{под}}$- поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;

$V_{по}$- строительный объем подвала объекта, куб. м;

V- полный строительный объем объекта, куб. м;

$\mathbf{C_1}$- стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

$\mathbf{C_{1п}}$- стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.

В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по

формуле:

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

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:

$$\boldsymbol{D}_{\text{н}} = (\mathbf{1} - (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{\text{ф}}) * (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{\text{фун}}) * (\mathbf{1} - \boldsymbol{D}_{\text{в}}))$$

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[7].

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:

$$C_{зат} = C_{в(з)} * (1 - D_н)$$

где:

$C_{зат}$ – рыночная (справедливая) стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

$C_{в(з)}$ – 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;
- 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.

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

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;

C-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 (ФСО №3 п.8).
- 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).[8]

Обоснование - процедура проведения тех убедительных аргументов или доводов, в силу которых следует принять какое-либо утверждение или концепцию.[9]

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

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

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

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 Объекта оценки, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация 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. Таблица с экспертными мнениями представлены ниже.

Табл. 7-1. Информация по жилым комплексам, в которых отсутствует сдача в аренду машиномест

Наименование	Адрес	Телефон	Источник
ЖК "Колоннада"	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, 9	+7 918 041-11-47	http://www.altairyug.ru/colonnada/
ЖК "Лазурное побережье"	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 24	+7 800 700 21 21	http://www.anapa-lazurnoe.ru/
ЖК "На крепостной""	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51	+7 989 277 9 277	http://nakrepostnoy.ru/

Источник: данные открытых источников

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.altairyug.ru, www.anapa-lazurnoe.ru, nakrepostnoy.ru др.;
- газета "Недвижимость и цены";
- всемирная сеть Интернет.

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

Информация об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений представлена в Табл. 8-1.

Табл. 8-1. Информация по объектам-аналогам

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Возможность торга	Нет	Есть	Нет	Нет
Дата предложения	Май 2019	Апрель 2019	Май 2019	Март 2019
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, 84	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крымская, 272	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, 84
Наименование жилого комплекса	ЖК "Колонада"	ЖК "На крепостной"	ЖК "Крымский вал"	ЖК "Колонада"
Класс объекта недвижимости	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Общая площадь машиноместа, кв. м	17	15	22	11
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения (с учетом НДС), руб.	1 200 000	1 150 000	1 000 000	1 300 000
Источник информации	Галина Ивановна, тел.: +7 (918) 492-83-07, https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_988794036	Ирина, тел.: +7 (918) 194-75-10, https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1650565568	Людмила, тел.: +7 (918) 053-26-83, http://krasnodarskiy.kvmeter.ru/objects/17579371/	Арсений Князев, тел.: 8 (918) 464-95-85 , https://multilisting.su/r-n-anapskiy/g-anapa/sale-vehicle-parking/15872905-11-0-m-1300000-rub-ul-kirova

Источник: данные сети Интернет, анализ Оценщика

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;
- класс.

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.

В ходе опроса и анализа данных по продажам от брокеров и собственников было выявлено отсутствие торга при продаже объектов-аналогов 1 и 3. Цена предложения аналогов №2 и №4 предполагает возможность

торга, не более 5%.

Таким образом, корректировка на торг для объектов-аналогов №1 и 3 составляет 0%, для объектов-аналогов №№2 и 4 корректировка на торг составляет 5%.

Корректировка на класс

В ходе анализа рынка курортной недвижимости в г. Анапа Оценщиком не были выявлены объекты-аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом класса. На рынке недвижимости представлены жилые дома бизнес/комфорт класса, что не соответствует по качеству и характеристикам Объекту оценки, который относится к элитному сегменту недвижимости. Так как стоимость паркинга зависит от класса жилого дома, в котором он расположен, Оценщиком было принято решения ввести корректировку на класс.

Данная корректировка рассчитывалась как разница в стоимости квадратного метра элитной и бизнес/комфорт жилой недвижимости. Поскольку сегмент элитной жилой недвижимости в г. Анапа не развит, для расчета корректировки анализировались предложения в г. Сочи, как наиболее сопоставимом городе с развитым рынком элитного жилья, представленные на сайте агентства недвижимости "Винсент Недвижимость". В результате проведенного анализа предложений (см. Табл. 8-2) установлено, что разница в стоимости разных классов составляет, в среднем, 36%.

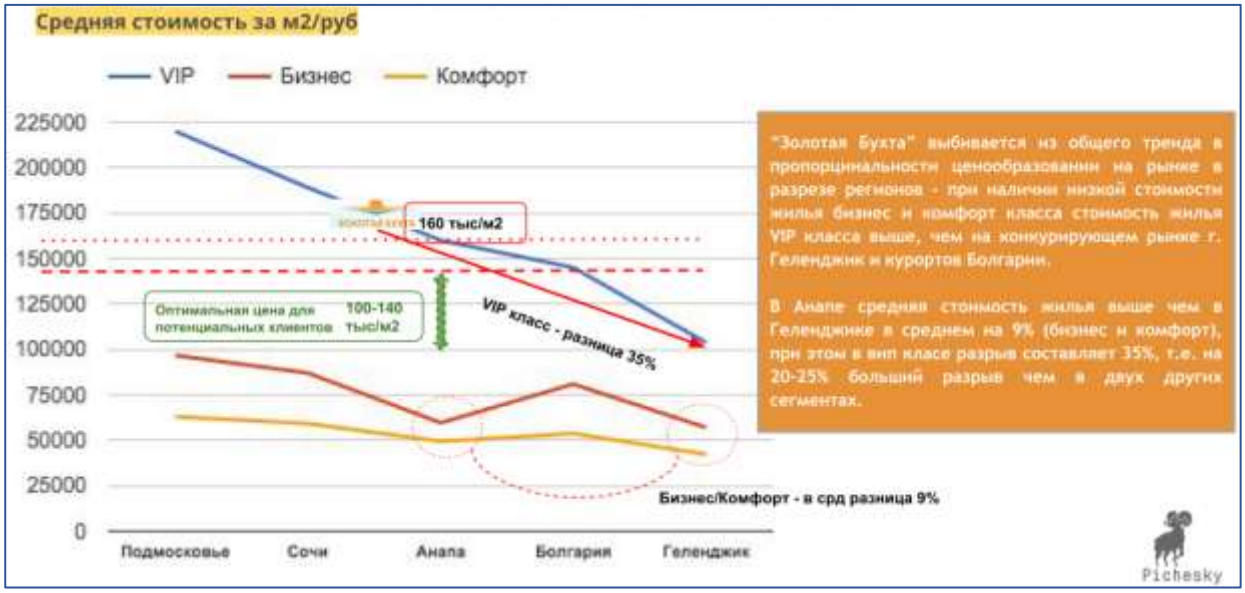
Табл. 8-2. Расчет корректировки на класс

Элитная недвижимость				Бизнес класс			
Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м. с НДС	Источник	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м. с НДС	Источник
97	16 000 000	164 948	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-v-tsentre-sochi-s-vidom-na-more10770/	95	10 800 000	113 684	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-v-zhk-falkone10825/
95	19 000 000	200 000	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-v-zhk-korolevskiy-park19/	90	8 600 000	95 556	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-s-morskim-vidom/
70	10 500 000	150 000	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/dizaynerskaya-kvartira-u-morya/	90	8 800 000	97 778	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/svetlaya-kvartira-v-tsentre/
79	11 800 000	149 367	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/shikarnyy-vid-iz-uyutnoy-kvartiry/	88	9 000 000	102 273	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-na-bytkhe-s-vidom-na-more6451/
58	7 540 000	130 000	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-s-remontom-na-ul-bambukovaya/	80	7 000 000	87 500	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/ekonom/prostornaya-dvukhkomnatnaya-kvartira/
45	6 500 000	144 444	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/novaya-kvartira-na-bytkhe/	65	5 900 000	90 769	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-na-ulitse-vinogradnaya/
46	5 800 000	126 087	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/novaya-kvartira-s-remontom-v-tsentralnom-rayone/	65	6 300 000	96 923	https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/ekonom/kvartira-s-remontom-na-donskoy2/
Среднее значение стоимости		152 121		Среднее значение стоимости		97 783	
Величина корректировки на класс			97 783/ 152 121= 36%				

Источник: АН "Винсент Недвижимость"[10], расчеты Оценщика

[10] *http://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/*

Так же, на основе анализа рынка недвижимости агентством Pichesky в г. Анапа была определена разница в стоимости между сегментами в размере 35%.



Источник: Анализ рынка курортной жилой недвижимости 2015 г., Pichesky

На основе вышеуказанной информации Оценщиком была определена величина корректировки на класс в размере 36%.

8.3. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{(P_{ai}+K_i)}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\frac{P_{ai}}{(P_{ai}+K_i)}\right)^2}$$

где:

W_i – вес i-го аналога;

P_{ai} – начальная цена предложения объекта i-го объекта-аналога;

K_i – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для i-го объекта-аналога);

n – количество объектов, участвующих в расчетах.

Расчет справедливой стоимости сравнительным подходом представлен в Табл. 8-3.

Табл. 8-3. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта недвижимости	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге
Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 150 000	1 000 000	1 300 000
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость		1 200 000	1 150 000	1 000 000	1 300 000

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо					
Корректировка на торг		1,000	0,950	1,000	0,950
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 092 500	1 000 000	1 235 000
Период между датами сделок (предложений) и оценки		Май 2019	Апрель 2019	Май 2019	Март 2019
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 092 500	1 000 000	1 235 000
Класс объекта недвижимости	Элитный комплекс	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт
Корректировка на класс объекта недвижимости, руб.		1,360	1,360	1,360	1,360
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 632 000	1 485 800	1 360 000	1 679 600
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Победы, д. 3	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, 84	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крымская, 272	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, 84
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 632 000	1 485 800	1 360 000	1 679 600
Площадь объекта недвижимости, кв. м	от 10 до 35	17	15	22	11
Корректировка на площадь объекта недвижимости, руб.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 632 000	1 485 800	1 360 000	1 679 600
Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 632 000	1 485 800	1 360 000	1 679 600
Общая чистая коррекция, руб.		432 000	450 800	360 000	509 600
Вес объекта-аналога		0,256	0,244	0,256	0,244
Весовой коэффициент объекта-аналога		417 792	362 535	348 160	409 822
Стоимость объекта оценки, руб./машиноместо с учетом НДС		*1 538 309*			
Количество единиц измерения оцениваемого объекта, кв. м.		*181*			
Стоимость объекта, руб. с учетом НДС		278 433 929			

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость объекта, руб. без учета НДС (20%)		232 028 244			

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, составляет:

278 433 929

(Двести семьдесят восемь миллионов четыреста тридцать три тысячи девятьсот двадцать девять) рублей.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, составляет:

232 028 244

(Двести тридцать два миллиона двадцать восемь тысяч двести сорок четыре) рубля.

В том числе:

Табл. 8-4. 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-кт Революции, д. 3, машино-место № 1	23:37:0101001:586	13,3	1 538 309	1 281 924
2	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 2	23:37:0101001:587	13,3	1 538 309	1 281 924
3	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 3	23:37:0101001:588	13,3	1 538 309	1 281 924
4	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 4	23:37:0101001:589	13,3	1 538 309	1 281 924
5	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 5	23:37:0101001:590	13,3	1 538 309	1 281 924
6	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 6	23:37:0101001:591	13,3	1 538 309	1 281 924
7	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 7	23:37:0101001:592	22,3	1 538 309	1 281 924
8	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 9	23:37:0101001:594	13,3	1 538 309	1 281 924
9	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 10	23:37:0101001:595	13,3	1 538 309	1 281 924
10	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 11	23:37:0101001:596	13,3	1 538 309	1 281 924
11	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 14	23:37:0101001:599	13,3	1 538 309	1 281 924
12	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 15	23:37:0101001:600	13,3	1 538 309	1 281 924
13	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 16	23:37:0101001:601	13,3	1 538 309	1 281 924
14	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 17	23:37:0101001:602	13,3	1 538 309	1 281 924
15	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 18	23:37:0101001:603	13,3	1 538 309	1 281 924
16	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 19	23:37:0101001:604	13,3	1 538 309	1 281 924
17	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 20	23:37:0101001:605	13,3	1 538 309	1 281 924
18	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 21	23:37:0101001:606	13,3	1 538 309	1 281 924
19	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 22	23:37:0101001:607	13,3	1 538 309	1 281 924
20	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 23	23:37:0101001:608	13,3	1 538 309	1 281 924
21	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 24	23:37:0101001:609	13,3	1 538 309	1 281 924
22	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 25	23:37:0101001:610	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
23	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 26	23:37:0101001:611	17,5	1 538 309	1 281 924
24	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 28	23:37:0101001:613	13,3	1 538 309	1 281 924
25	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 29	23:37:0101001:614	13,3	1 538 309	1 281 924
26	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 30	23:37:0101001:615	13,3	1 538 309	1 281 924
27	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 31	23:37:0101001:616	13,3	1 538 309	1 281 924
28	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 32	23:37:0101001:617	13,3	1 538 309	1 281 924
29	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 35	23:37:0101001:620	13,3	1 538 309	1 281 924
30	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 36	23:37:0101001:621	13,3	1 538 309	1 281 924
31	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 37	23:37:0101001:622	13,3	1 538 309	1 281 924
32	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 38	23:37:0101001:623	13,3	1 538 309	1 281 924
33	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 39	23:37:0101001:624	13,3	1 538 309	1 281 924
34	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 40	23:37:0101001:625	13,3	1 538 309	1 281 924
35	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 45	23:37:0101001:630	13,3	1 538 309	1 281 924
36	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 46	23:37:0101001:631	13,3	1 538 309	1 281 924
37	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 47	23:37:0101001:632	13,3	1 538 309	1 281 924
38	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 48	23:37:0101001:633	13,3	1 538 309	1 281 924
39	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 49	23:37:0101001:634	13,3	1 538 309	1 281 924
40	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 50	23:37:0101001:635	13,3	1 538 309	1 281 924
41	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 51	23:37:0101001:636	13,3	1 538 309	1 281 924
42	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 52	23:37:0101001:637	13,3	1 538 309	1 281 924
43	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 53	23:37:0101001:638	13,3	1 538 309	1 281 924
44	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 54	23:37:0101001:639	13,3	1 538 309	1 281 924
45	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 55	23:37:0101001:640	13,3	1 538 309	1 281 924
46	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3,	23:37:0101001:641	17,5	1 538 309	1 281 924

№ 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
		машино-место № 56				
47	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 57	23:37:0101001:642	17,5	1 538 309	1 281 924
48	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 58	23:37:0101001:643	17,5	1 538 309	1 281 924
49	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 60	23:37:0101001:645	13,3	1 538 309	1 281 924
50	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 61	23:37:0101001:646	13,3	1 538 309	1 281 924
51	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 62	23:37:0101001:647	13,3	1 538 309	1 281 924
52	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 63	23:37:0101001:648	13,3	1 538 309	1 281 924
53	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 64	23:37:0101001:649	13,3	1 538 309	1 281 924
54	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 65	23:37:0101001:650	13,3	1 538 309	1 281 924
55	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 66	23:37:0101001:651	13,3	1 538 309	1 281 924
56	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 67	23:37:0101001:652	13,3	1 538 309	1 281 924
57	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 68	23:37:0101001:653	13,3	1 538 309	1 281 924
58	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 69	23:37:0101001:654	13,3	1 538 309	1 281 924
59	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 70	23:37:0101001:655	13,3	1 538 309	1 281 924
60	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 71	23:37:0101001:656	13,3	1 538 309	1 281 924
61	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 72	23:37:0101001:657	13,3	1 538 309	1 281 924
62	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 73	23:37:0101001:658	13,3	1 538 309	1 281 924
63	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 74	23:37:0101001:659	13,3	1 538 309	1 281 924
64	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 75	23:37:0101001:660	13,3	1 538 309	1 281 924
65	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 76	23:37:0101001:661	13,3	1 538 309	1 281 924
66	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 77	23:37:0101001:662	22,3	1 538 309	1 281 924
67	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 78	23:37:0101001:663	13,3	1 538 309	1 281 924
68	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 79	23:37:0101001:664	13,3	1 538 309	1 281 924
69	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 80	23:37:0101001:665	17,5	1 538 309	1 281 924

№ 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
70	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 81	23:37:0101001:666	13,3	1 538 309	1 281 924
71	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 82	23:37:0101001:667	13,3	1 538 309	1 281 924
72	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 83	23:37:0101001:668	13,3	1 538 309	1 281 924
73	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 84	23:37:0101001:669	13,3	1 538 309	1 281 924
74	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 85	23:37:0101001:670	13,3	1 538 309	1 281 924
75	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 87	23:37:0101001:672	19,1	1 538 309	1 281 924
76	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 88	23:37:0101001:673	19,1	1 538 309	1 281 924
77	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 89	23:37:0101001:674	13,3	1 538 309	1 281 924
78	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 90	23:37:0101001:675	13,3	1 538 309	1 281 924
79	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 91	23:37:0101001:676	13,3	1 538 309	1 281 924
80	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 92	23:37:0101001:677	13,3	1 538 309	1 281 924
81	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93	23:37:0101001:678	13,3	1 538 309	1 281 924
82	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 93.1	23:37:0101001:679	13,3	1 538 309	1 281 924
83	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94	23:37:0101001:680	13,3	1 538 309	1 281 924
84	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 94.1	23:37:0101001:681	13,3	1 538 309	1 281 924
85	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95	23:37:0101001:682	13,3	1 538 309	1 281 924
86	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 95.1	23:37:0101001:683	13,3	1 538 309	1 281 924
87	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 96	23:37:0101001:684	13,3	1 538 309	1 281 924
88	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 97	23:37:0101001:685	13,3	1 538 309	1 281 924
89	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 98	23:37:0101001:686	13,3	1 538 309	1 281 924
90	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 99	23:37:0101001:687	13,3	1 538 309	1 281 924
91	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 100	23:37:0101001:688	13,3	1 538 309	1 281 924
92	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 101	23:37:0101001:689	19,1	1 538 309	1 281 924
93	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3,	23:37:0101001:690	19,1	1 538 309	1 281 924

№ 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
		машино-место № 102				
94	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 103	23:37:0101001:691	17,5	1 538 309	1 281 924
95	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 104	23:37:0101001:692	17,5	1 538 309	1 281 924
96	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 107	23:37:0101001:695	13,3	1 538 309	1 281 924
97	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 109	23:37:0101001:697	19,1	1 538 309	1 281 924
98	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 111	23:37:0101001:699	17,5	1 538 309	1 281 924
99	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 112	23:37:0101001:700	17,5	1 538 309	1 281 924
100	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 113	23:37:0101001:701	19,1	1 538 309	1 281 924
101	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 114	23:37:0101001:702	19,1	1 538 309	1 281 924
102	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 115	23:37:0101001:703	13,3	1 538 309	1 281 924
103	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 116	23:37:0101001:704	13,3	1 538 309	1 281 924
104	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 117	23:37:0101001:705	13,3	1 538 309	1 281 924
105	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 122	23:37:0101001:710	13,3	1 538 309	1 281 924
106	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 123	23:37:0101001:711	22,3	1 538 309	1 281 924
107	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 124	23:37:0101001:712	13,3	1 538 309	1 281 924
108	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 133	23:37:0101001:721	19,1	1 538 309	1 281 924
109	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 134	23:37:0101001:722	13,3	1 538 309	1 281 924
110	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 135	23:37:0101001:723	13,3	1 538 309	1 281 924
111	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 136	23:37:0101001:724	13,3	1 538 309	1 281 924
112	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 137	23:37:0101001:725	13,3	1 538 309	1 281 924
113	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 138	23:37:0101001:726	13,3	1 538 309	1 281 924
114	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 139	23:37:0101001:727	13,3	1 538 309	1 281 924
115	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 140	23:37:0101001:728	13,3	1 538 309	1 281 924
116	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 141	23:37:0101001:729	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
117	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 142	23:37:0101001:730	13,3	1 538 309	1 281 924
118	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 143	23:37:0101001:731	13,3	1 538 309	1 281 924
119	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 144	23:37:0101001:732	19,1	1 538 309	1 281 924
120	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 147	23:37:0101001:735	13,3	1 538 309	1 281 924
121	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 148	23:37:0101001:736	13,3	1 538 309	1 281 924
122	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 149	23:37:0101001:737	13,3	1 538 309	1 281 924
123	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 150	23:37:0101001:738	13,3	1 538 309	1 281 924
124	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 151	23:37:0101001:739	13,3	1 538 309	1 281 924
125	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 152	23:37:0101001:740	13,3	1 538 309	1 281 924
126	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 153	23:37:0101001:741	13,3	1 538 309	1 281 924
127	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 154	23:37:0101001:742	13,3	1 538 309	1 281 924
128	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 155	23:37:0101001:743	13,3	1 538 309	1 281 924
129	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 156	23:37:0101001:744	13,3	1 538 309	1 281 924
130	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 158	23:37:0101001:746	17,5	1 538 309	1 281 924
131	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 162	23:37:0101001:779	13,3	1 538 309	1 281 924
132	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 163	23:37:0101001:780	13,3	1 538 309	1 281 924
133	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 164	23:37:0101001:781	13,3	1 538 309	1 281 924
134	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 165	23:37:0101001:782	13,3	1 538 309	1 281 924
135	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 166	23:37:0101001:783	13,3	1 538 309	1 281 924
136	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 167	23:37:0101001:784	13,3	1 538 309	1 281 924
137	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 170	23:37:0101001:787	22,3	1 538 309	1 281 924
138	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 171	23:37:0101001:788	13,3	1 538 309	1 281 924
139	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 172	23:37:0101001:789	13,3	1 538 309	1 281 924
140	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3,	23:37:0101001:790	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
		машино-место № 173				
141	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 174	23:37:0101001:791	13,3	1 538 309	1 281 924
142	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 175	23:37:0101001:792	13,3	1 538 309	1 281 924
143	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 176	23:37:0101001:793	13,3	1 538 309	1 281 924
144	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 177	23:37:0101001:794	13,3	1 538 309	1 281 924
145	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 178	23:37:0101001:795	13,3	1 538 309	1 281 924
146	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 179	23:37:0101001:796	13,3	1 538 309	1 281 924
147	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 180	23:37:0101001:797	13,3	1 538 309	1 281 924
148	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 181	23:37:0101001:798	13,3	1 538 309	1 281 924
149	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 182	23:37:0101001:799	13,3	1 538 309	1 281 924
150	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 183	23:37:0101001:800	13,3	1 538 309	1 281 924
151	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 184	23:37:0101001:801	22,3	1 538 309	1 281 924
152	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 186	23:37:0101001:803	13,3	1 538 309	1 281 924
153	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 187	23:37:0101001:804	13,3	1 538 309	1 281 924
154	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 188	23:37:0101001:805	13,3	1 538 309	1 281 924
155	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 189	23:37:0101001:806	13,3	1 538 309	1 281 924
156	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 190	23:37:0101001:807	13,3	1 538 309	1 281 924
157	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 193	23:37:0101001:810	13,3	1 538 309	1 281 924
158	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 194	23:37:0101001:811	13,3	1 538 309	1 281 924
159	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 195	23:37:0101001:812	13,3	1 538 309	1 281 924
160	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 201	23:37:0101001:818	13,3	1 538 309	1 281 924
161	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 202	23:37:0101001:819	13,3	1 538 309	1 281 924
162	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 203	23:37:0101001:820	13,3	1 538 309	1 281 924
163	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 206	23:37:0101001:823	13,3	1 538 309	1 281 924

№ 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
164	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 207	23:37:0101001:824	13,3	1 538 309	1 281 924
165	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 208	23:37:0101001:825	13,3	1 538 309	1 281 924
166	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 209	23:37:0101001:826	13,3	1 538 309	1 281 924
167	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 210	23:37:0101001:827	13,3	1 538 309	1 281 924
168	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 211	23:37:0101001:828	13,3	1 538 309	1 281 924
169	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 212	23:37:0101001:829	13,3	1 538 309	1 281 924
170	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 213	23:37:0101001:830	13,3	1 538 309	1 281 924
171	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 214	23:37:0101001:831	22,3	1 538 309	1 281 924
172	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 215	23:37:0101001:832	22,3	1 538 309	1 281 924
173	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 216	23:37:0101001:833	13,3	1 538 309	1 281 924
174	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 218	23:37:0101001:835	19,1	1 538 309	1 281 924
175	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 219	23:37:0101001:836	17,5	1 538 309	1 281 924
176	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 220	23:37:0101001:837	22,3	1 538 309	1 281 924
177	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 221	23:37:0101001:838	22,3	1 538 309	1 281 924
178	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 222	23:37:0101001:839	22,3	1 538 309	1 281 924
179	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 223	23:37:0101001:840	22,3	1 538 309	1 281 924
180	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 224	23:37:0101001:841	22,3	1 538 309	1 281 924
181	нежилое помещение	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, машино-место № 225	23:37:0101001:842	17,5	1 538 309	1 281 924
Итого					278 433 929	232 028 244

Источник: расчеты Оценщика

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. без учета НДС	232 028 244	1	232 028 244
Доходный подход	Не применялся	-	-
Итоговая справедливая стоимость, руб. без учета НДС			232 028 244

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 28.05.2019 г. составляет (с учетом НДС):

278 433 929

(Двести семьдесят восемь миллионов четыреста тридцать три тысячи девятьсот двадцать девять) рублей.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, составляет:

232 028 244

(Двести тридцать два миллиона двадцать восемь тысяч двести сорок четыре) рубля.

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) №№1,2,3, утвержденные приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки (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, Оценщик С.Н. Авдеев

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 стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- 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-Оценка".

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

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

дубликат
от 06.05.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Общество с ограниченной ответственностью
"Форпост-оценка"

Свидетельство № 1296
Дата выдачи: 14 декабря 2012

ИНН 7709911574
Адрес: 125315, г.Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д.8, стр.3

Генеральный директор А.И. Вяселева

"СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

Абсолют Страхование
Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-002838/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002838/18 от 17.10.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Авдеев Сергей Николаевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***142784, Россия, г. Московский, мкр.3, дом №11, кв.173***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***15 500 (Пятнадцать тысяч пятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «12» ноября 2018 г. по «11» ноября 2019 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
«17» октября 2018г.

Страхователь:
Авдеев Сергей Николаевич

_____ *(Авдеев С.Н.)*
«17» октября 2018г.

Абсолют Страхование
Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-002720/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002720/18 от 25.09.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ООО «Форпост-оценка»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д. 8, стр. 3*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*300 000 000 (Триста миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*300 000 000 (Триста миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*90 000 (Девяносто тысяч) рублей*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «10» октября 2018 г. по «09» октября 2019 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договоров на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Генеральный директор на основании Устава

(Руденко Д.Ф.)
(подпись) М.П.
«25» сентября 2018 г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Форпост-оценка»
Генеральный директор на основании Устава

(Авдеев Т.Н.)
(подпись) М.П.
«25» сентября 2018 г.

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО»
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
125167 г. Москва, 4-й уп. 8-го марта, д. 6а, e-mail: oopt@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел. (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

Выписка № 916
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Авдеева Сергея Николаевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 08.04.2016 года за регистрационным № 1433.77.

Право осуществления оценочной деятельности оценщика не приостановлено.

Данные сведения представлены по состоянию на «26» октября 2018 г.

Дата составления выписки «26» октября 2018 г.

Руководитель
Административного отдела
МСНО-НП «ОПЭО» **О.Н. Штанакова**

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 24 октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Форпост-оценка» является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 14.12.2012, свидетельство о членстве № 1296.

Руководитель отдела ведения реестра
Ассоциации «СМАО» Китаева Т.В.

127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01433 Выдано 08.04.2016 г.

АВДЕЕВ
Сергей Николаевич

Паспорт 45 08 294384, выдан 21.12.2005 г.
ОВД района Хамовники УВД ЦАО г. Москвы

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 08.04.2016
за регистрационным № 1433.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004816-2 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Авдееву Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «15» марта 2018 г. № 54

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004815-1 «15» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Авдееву Сергею Николаевичу

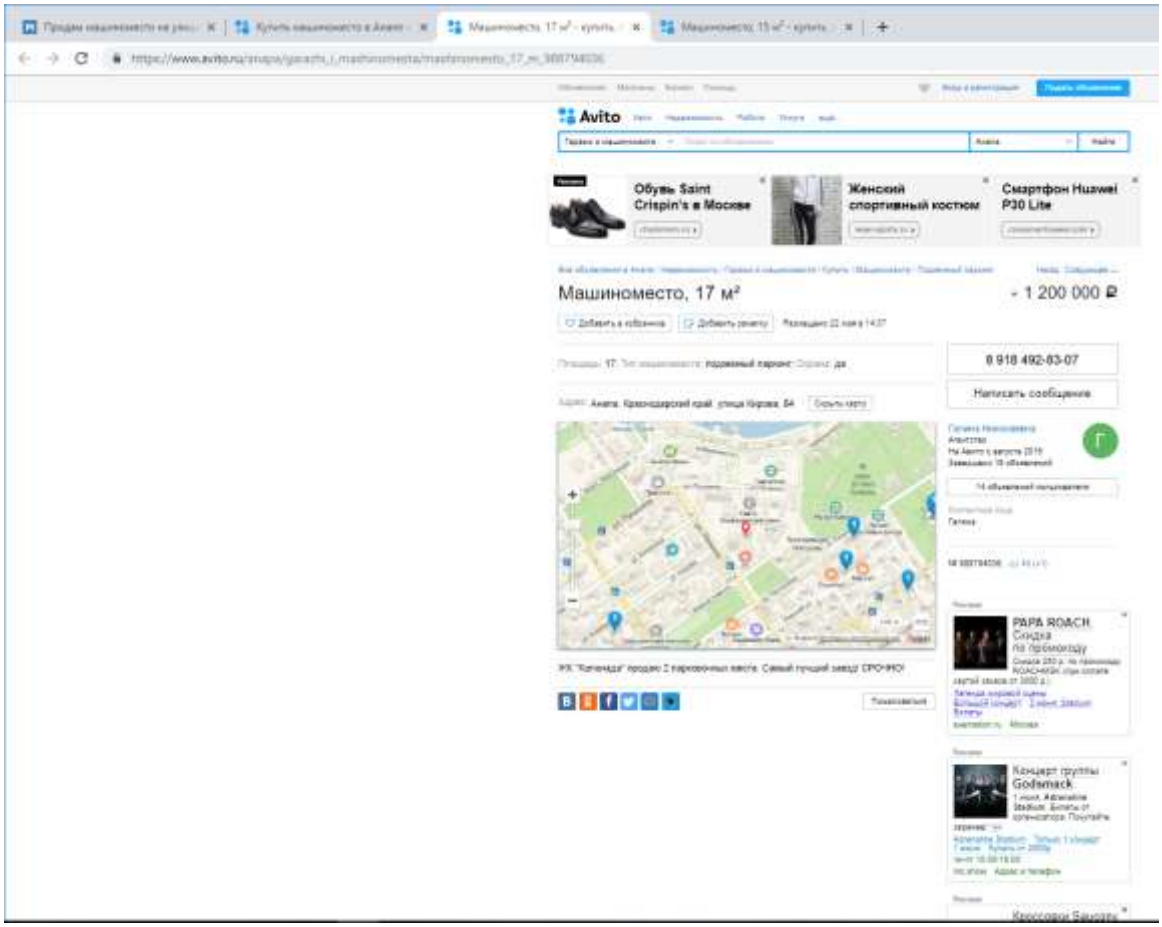
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

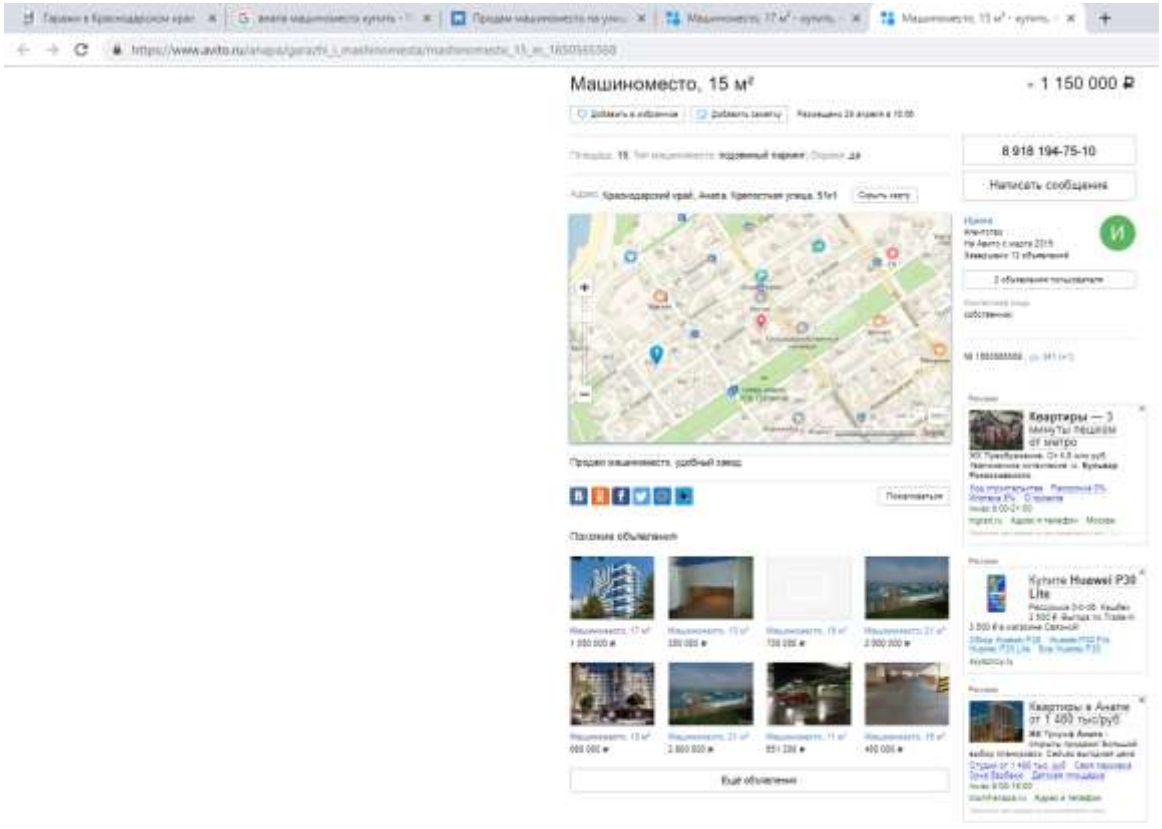
от «15» марта 2018 г. № 54

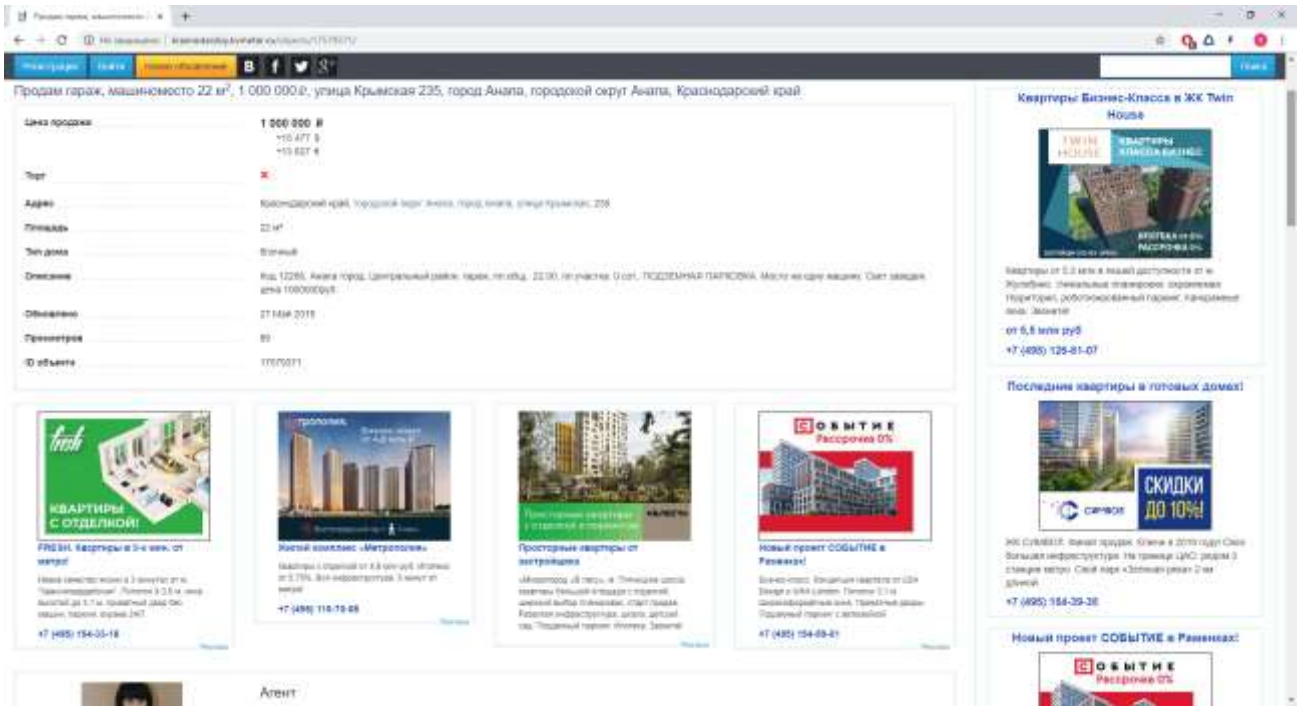
Директор А.С. Бункин

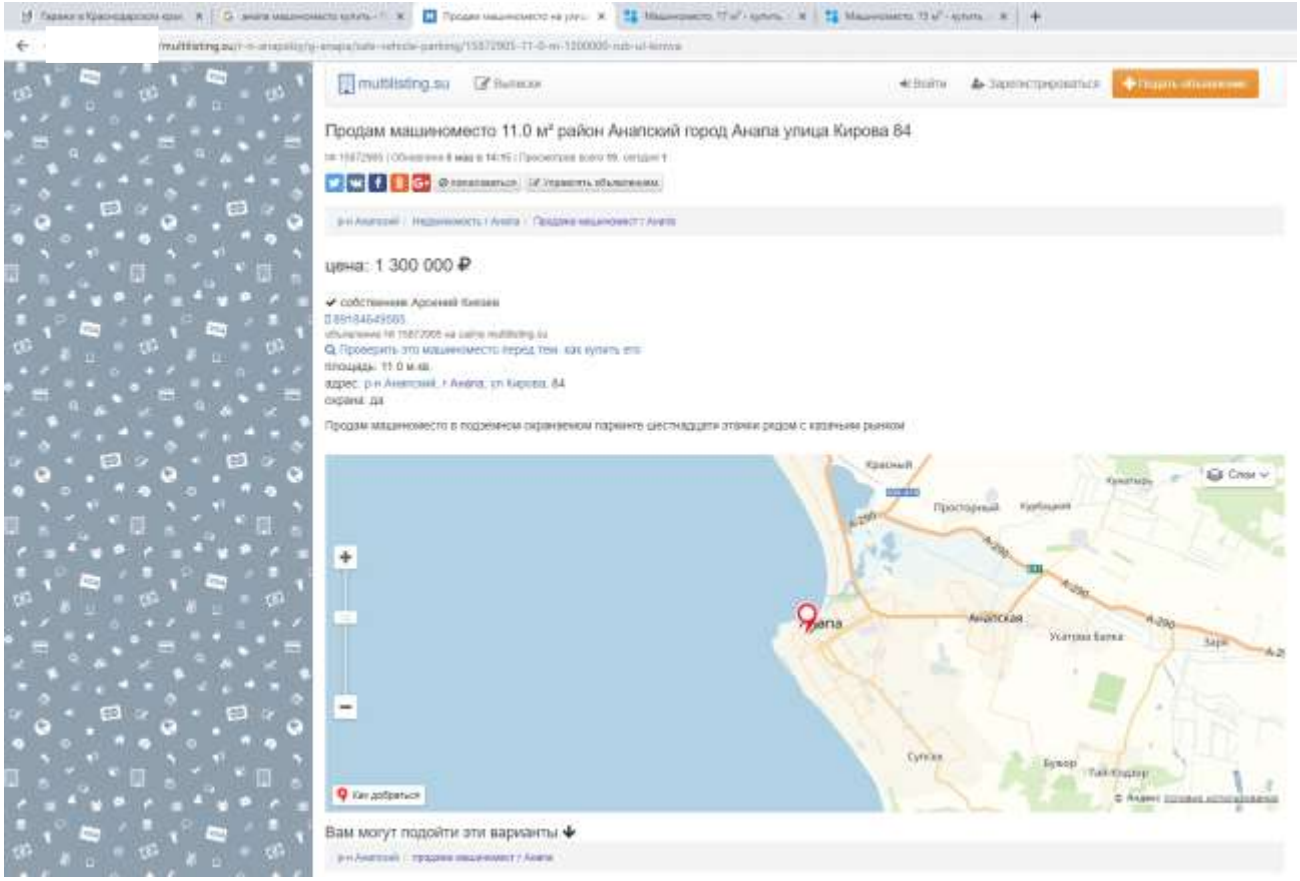
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» марта 2021 г.

13.2. Копии материалов по объектам-аналогам






Продам гараж, машиноместо 22 м², 1 000 000 ₽, улица Крымская 235, город Анапа, городской округ Анапа, Краснодарский край
Квартиры Бизнес-Класса в ЖК Twin House
Последние квартиры в готовых домах!
СКИДКИ ДО 10%!
Новый проект СОБЫТИЕ в Раевских!
Агент


multilisting.su
Продам машиноместо 11.0 м² район Анапский город Анапа улица Кирова 84
цена: 1 300 000 ₽
собственник Арсений Князев
площадь: 11.0 м.кв.
адрес: р-н Анапский, г Анапа, ул Кирова, 84
охрана: да
Продам машиноместо в подземном охраняемом паркинге шестнадцати этажки рядом с казачьим рынком
Как добраться
Вам могут подойти эти варианты

13.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Приведены на CD диске, являющимся неотъемлемой частью Отчета.