

ОТЧЕТ № 528/2026

Об оценке недвижимого имущества - Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12

Заказчик:

Фиронова Светлана Анатольевна

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство» (ООО «ЭПА»)

Дата оценки (дата проведения оценки объекта оценки):

22.08.2026 года

Дата составления отчета:

22.08.2026 года



Подлинник электронного документа
подписанного ЭП, хранится в системе
электронного документооборота Минкомсвязи России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: Глек Екатерина Владимировна
Сертификат: 0x69756E6A26A57C9A45E4FE40019E7371
Действителен: 29.05.2026 11:05:11 - 29.08.2027 11:05:11



Подлинник электронного документа
подписанного ЭП, хранится в системе
электронного документооборота Минкомсвязи России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Кому выдан: Буторина Марина Юрьевна
Сертификат: 0x53721587234096A3491B50C8019C0006
Действителен: 27.01.2026 18:05:40 - 25.11.2026 11:37:43



Москва
2026

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение подготовлено Обществом с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство» на основании прилагаемого Отчета №528/2026 от 22.08.2026 года «Об оценке недвижимого имущества - Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12» (далее – Отчет об оценке).

Отчет об оценке подготовлен на основании Договора № 528/2026 от 22.08.2026 г. в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции); Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611); со стандартами саморегулируемой организации Ассоциация «Региональная ассоциация оценщиков».

Объект оценки: Недвижимое имущество: Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12.

Вид права: Собственность

Субъект права: Фиронова Светлана Анатольевна (В соответствии с заявкой через сайт <http://gde-ocenka.ru>)

Цель оценки: Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Дата оценки: оценка проводилась по состоянию на 22.08.2026 г.

Заказчик: Фиронова Светлана Анатольевна

Исполнитель: ООО «ЭПА»

ИНН / КПП 9721234347/ 772101001

ОГРН 1247700404929 от 31.05.2024г.

Адрес местонахождения: 109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б

р/с 40701 810 9 55000100281 в Северо-Западный БАНК ПАО СБЕРБАНК, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

БИК 044030653

Страхование ответственности юридического лица: Страховой полис к Договору страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-235180/25 от 21.10.2025г.

Страхователь: ООО «Экспертно-правовое агентство»

Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб.

Период страхования: с 25.10.2025 г. по 24.10.2026 г.

Оценщик (ФИО, стаж): Буторина Марина Юрьевна, стаж работы с 2011 г.

Номер телефона: 8 (800) 707-89-44

Почтовый адрес: 109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б

Адрес электронной почты: butorina_era@mail.ru

Информация о членстве в СРО: Является членом Региональной Ассоциации оценщиков, регистрационный номер 01303 от «07» декабря 2022 года.

Адрес СРОО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №493759, выданный НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" от 27 мая 2011 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0388. Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества" №048405-2 от 17.10.2025 г. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" №048696-1 от 19.12.2025 г. Квалификационный аттестат "Оценка Бизнеса" №048907-3 от 13.03.2026 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности: Ответственность застрахована в СПАО

«Ингосстрах» (страховой полис 433-543-253999/25). Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов рублей), срок действия с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.

Сведения о квалификационных аттестатах оценщика: Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».

Информация о трудовом соглашении с юридическим лицом: Трудовой договор № 4/СЭО-22 от 17.11.2022 г., заключенный между Оценщиком и ООО «ЭПА»

Результаты оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества - Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12, определенная на 22.08.2026 г. (дата оценки), с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет:

1 530 002 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч два) руб. 00 коп.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности и предвзятости к оценке объекта оценки. Информация и её анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, содержатся в отчете.

Обращаем внимание, что данное заключение не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей. Последовательность проведения работ, используемые методики определения рыночной стоимости объекта оценки, источники используемой информации, расчеты стоимости, а также допущения и ограничения применения результатов оценки представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам оценки прошу обращаться по телефону или электронной почте. Отчёт состоит из общей части и Приложений.

Зам. директора
ООО «ЭПА»



Оценщик



Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.....	12
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.....	13
6.3. Анализ местоположения объекта оценки.....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	16
7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки . Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	18
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	22
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:.....	23
7.4.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	24
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.....	24
7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:.....	25
7.7. Анализ ликвидности объекта оценки.....	25
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	26
8.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	26
8.2. Основные этапы процесса оценки.....	29
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	29
8.4. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....	30
8.5. Обоснованный отказ от применения затратного подхода.....	31
8.6. Обоснованный отказ от применения доходного подхода.....	31
8.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.....	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	42
9.1.Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	42
9.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость	43
9.3.Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	43
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	44

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

№ п\п	Наименование информации	Содержание информация
1	2	3
1	Объект оценки	
1.1	Наименование	Недвижимое имущество: Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12
2	Сведения о физических свойствах объекта недвижимости – гаража	
2.1	Год постройки	2010
2.2	Общая площадь гаража, кв.м.	46
2.3	Кадастровый номер	23:37:1006000:505
2.4	Количество этажей	1 и цокольный
2.5	Физическое состояние здания	Удовлетворительное
2.6	Материал фундамента	Нет данных
2.7	Материал наружных стен	кирпич
2.8	Материал крыши	бетон
2.9	Материал ворот	металл
2.10	Наличие смотровой ямы	Да
2.11	Наличие электричества	Да
2.12	Наличие водоснабжения	Нет
2.13	Наличие отопления	Нет
3	Права на объект оценки	Собственность
4	Субъект права	Фиоронова Светлана Анатольевна(В соответствии с заявкой через сайт http://gde-ocenka.ru)
5	Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	Согласно п.13. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: Определение стоимости Объекта оценки в соответствии со ст. 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
6	Указание на соответствие ФЗ-135	Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности» № 135 - ФЗ от 26.07.98 г. (в последней редакции). Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.srogaoo.ru .. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"
7	Вид стоимости	Рыночная стоимость

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
8	Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
9	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	22.08.2026
10	Срок проведения оценки	1 рабочий день с момента заключения договора.
11	Специальные допущения	1. Осмотр объекта не проводился в соответствии с заявкой через сайт http://gde-ocenka.ru. Оценка производится по материалам, предоставленным Заказчиком. 2. Так как недвижимость к осмотру не предоставлена, Оценка произведена в предположении, что указанная информация верная. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые могут быть выявлены; 3. Копия настоящего отчета, не заверенная подписью и печатью руководителя ООО «Экспертно-Правовое Агентство», считается недействительной; 4. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет считается действительным в течение 6 (шесть) месяцев с момента его создания. 5. Иные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении работ по оценке, приведены в разделе 3 настоящего Отчета
12	Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку)	Отсутствуют
13	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
14	Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	Запрещение регистрации 23:37:1006000:505-23/237/2022-4; Запрещение регистрации 23:37:1006000:505-23/361/2021-3
15	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
16	Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи"
17	Иная информация,	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
	предусмотренная федеральными стандартами оценки	«Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sro-rao.ru ..
18	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	Данные на объект оценки предоставляются через сайт http://gde-ocenka.ru
19	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
20	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика оценки)	Круг лиц (пользователей отчета) не определен
21	Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
22	Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
23	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не проводились
25	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Валюта Российской Федерации (рубли)
26	Выделенная доля	Нет данных

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

В настоящей работе применены следующие стандарты:

Федеральные стандарты оценки (ФСО)	Стандарты и правила СРОО, членом которой является оценщик
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.sroao.ru..
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. № 200	
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611	

Перечисленные Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии со статьей 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение стандартов и правил оценочной деятельности «Региональная ассоциация оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом «Региональная ассоциация оценщиков», согласно п.2 ст.15 «Обязанности оценщика» №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Допущения, принятые при проведении оценки

1. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

3. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

7. Осмотр объекта оценки не производился Оценщиком ввиду того, что объект оценки находится вне зоны территориальной досягаемости Оценщика, фактический осмотр Оценщиком невозможен и заказчик согласен на проведение оценки без осмотра. Отчет составлен из предположения что предоставленные заказчиком вводные данные по объекту оценки (п. 1 настоящего отчета) соответствуют действительности, в связи с этим Оценщик вводит допущение, что при условии существенных отличий параметров объекта оценки от параметров, предоставленных заказчиком, рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки может быть иной.

В данном отчете основные характеристики объекта оценки получены от Заказчика и представлены в п. 1 настоящего отчета, оставлены Заказчиком оценки на сайте компании Оценщика. При отсутствии документов по объекту оценки Оценщик принимает предоставленную информацию за действительную. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет заказчик. При проведении расчетов и составлении Отчета об оценке Оценщик опирается на данные из заявки как на достоверные и соответствующие действительности. По ряду параметров объект оценки проверяется в официальных открытых источниках информации и информация по объекту для целей Отчета корректируется. Иные проверки Оценщиком не проводятся и ответственности за их проведение Оценщик не несет. Расчет стоимости объекта оценки производится по данным соответствующего сегмента рынка в среднем диапазоне стоимости. В случае существенного отличия параметров объекта оценки от среднего по рынку аналогичного объекта Отчет может быть скорректирован на основании данных, которые дополнительно могут быть предоставлены Заказчиком.

Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие

легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

5. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

7. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости.

9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

10. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

11. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

12. Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Отчета на оценку.

13. Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

14. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;

15. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки.

16. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

17. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.

18. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

19. Запрещение регистрации 23:37:1006000:505-23/237/2022-4; Запрещение регистрации 23:37:1006000:505-23/361/2021-3.

20. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике

Заказчик	Фиронова Светлана Анатольевна
----------	-------------------------------

Таблица 3. Сведения об оценщиках и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения об оценщике	
ФИО, стаж работы	Буторина Марина Юрьевна, стаж работы с 2011 г.
Номер телефона	8 (800) 707-89-44
Почтовый адрес	109472, г. Москва, Ташкентская улица, 29А, каб. 1Б
Адрес электронной почты	butorina_epa@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в СРОО	Является членом Региональной Ассоциации оценщиков, регистрационный номер 01303 от «07» декабря 2022 года.
Адрес СРОО	350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №493759, выданный НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" от 27 мая 2011 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0388. Квалификационный аттестат "Оценка движимого имущества" №048405-2 от 17.10.2025 г. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" №048696-1 от 19.12.2025 г. Квалификационный аттестат "Оценка Бизнеса" №048907-3 от 13.03.2026 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис 433-543-253999/25). Страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов рублей), срок действия с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
Информация о трудовом соглашении с юридическим лицом	Трудовой договор № 4/СЭО-22 от 17.11.2022 г., заключенный между Оценщиком и ООО «ЭПА»
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно, как и заказчик, не является кредитором или страховщиком оценщика. Никакое вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не имело место быть. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Степень участия	100%

Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-Правовое Агентство»
Сокращенное наименование организации	ООО «ЭПА»
ИНН	7804687315
ОГРН	1217800156606
Местонахождение организации	109472, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Выхино-Жулебино, ул Ташкентская, Д. 29а.
Контактная информация юридического лица	тел./факс: 8 (800) 707-89-44 www.gde-ocenka.ru / E-mail: info@gde-ocenka.ru
Дополнительное страхование ответственности юридического лица	Страховой полис к Договору страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-235180/25 от 21.10.2025г. Страхователь: ООО «Экспертно-правовое агентство» Страховщик: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб. Период страхования: с 25.10.2025 г. по 24.10.2026 г.
ООО «Экспертно-Правовое Агентство» имеет в штате необходимое количество оценщиков, соответствующих требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Перечень данных, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки получены с сайта заявки <https://gde-ocenka.ru/>.

Документы на гараж: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 01.07.2023 г. № КУВИ-001/2023-151114257

Перечень источников внешней информации:

1.Открытые источники из интернет-сайтов (<http://ruads.org>; <https://multilisting.su>; <https://www.avito.ru> и т.п.).

2.Коммерческая информация компаний (<https://yandex.ru/maps>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, прайс-листы и информационные бюллетени).

3.Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

Описание объекта оценки составлено на основании анализа документов, фотоматериалов и иной информации, предоставленных Заказчиком по средствам задания на оценку на сайте компании (<https://gde-ocenka.ru>), а также данных открытых источников.

Таблица 4. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки о характеристиках объекта оценки

Наименование данных	Содержание данных
Объект оценки	
Наименование объекта оценки	Недвижимое имущество: Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505
Место нахождения объекта оценки	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12
Данные о правах на объект оценки	
Наименование права	Собственность
Ограничения прав	Запрещение регистрации 23:37:1006000:505-23/237/2022-4; Запрещение регистрации 23:37:1006000:505-23/361/2021-3
Правообладатель	Фиристова Светлана Анатольевна

Сведения о характеристиках объекта оценки

Наименование данных	Содержание данных
Идентифицирующие данные	
Кадастровый номер	23:37:1006000:505
Индивидуализирующие данные для объекта оценки	
Вид объекта оценки	Гараж
Адрес объекта оценки	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12
Назначение объекта оценки	Нежилое
Площадь объекта оценки	46
Строительный объем объекта оценки	Сведения отсутствуют
Количество этажей	1 и цокольный
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Материал фундамента	Нет данных
Материал наружных стен	кирпич
Материал крыши	бетон
Материал ворот	металл
Наличие смотровой ямы	Да
Наличие электричества	Да
Наличие водоснабжения	Нет
Наличие отопления	Нет
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	2010
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и	Не включен

реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях	
Обеспеченность подъездными путями	Присутствует
Виды недвижимости, соседствующие с объектом оценки	Нежилые здания, жилая застройка
Сегмент рынка объекта оценки	Недвижимое имущество - гаражи

6.3. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки недвижимости находится: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12.

Краснодарский край был выделен из состава Азово-Черноморского края 13 сентября 1937 года и является самым южным регионом России.

Административный центр края — город Краснодар.

Край омывается водами Азовского и Черного морей. Из общей протяжённости границы — 1540 километров — 740 километров проходит вдоль моря.

Край делится рекой Кубань на две части: северную — равнинную (2/3 территории) и южную — предгорья и горы (1/3 территории). Имя реки часто распространяют на весь край, называя его просто **Кубань**.

Климат на большей части территории умеренно-континентальный, на Черноморском побережье (южнее Туапсе) — субтропический. Средняя температура января на равнине — минус 3—5 градусов, в январе 2006 года в Краснодаре зарегистрирована температура минус 33,7 градусов, на Черноморском побережье 0—23 градуса мороза, а в Сочи — 6,5 градусов мороза. Средняя температура июля — плюс —24 градуса. Годовое количество осадков — от 400 до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более — в горной. Каждую весну край затопливают паводки.

Краснодарский край — курортная зона России, популярное место для отдыха.

ИСТОРИЯ

До переворота 1917 большую часть территории современного Краснодарского края занимала Кубанская область, образованная в 1860 из Черноморского казачьего войска, западной части Кавказского линейного казачьего войска. Кубанская область являлась территорией Кубанского казачьего войска. В 1900 население области насчитывало около млн. человек. В 1913 по валовому сбору зерна Кубанская область вышла на -е место в России, по производству товарного хлеба — на 1-е место. В области активно развивалась промышленность по переработке сельхозпродукции и химическая промышленность (созданы крупные акционерные общества), шло железнодорожное строительство.

В 1918 Кубанская область включена в территорию Северо-Кавказской Советской Республики.

Краснодарский край образован 13 сентября 1937.

ЭКОНОМИКА

В отраслевой структуре краевого ВРП выделяются транспорт (16,2 % против 8,2 % для России в целом) и сельское хозяйство (16,0 % против 7,8 %). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16 % (против 33 % по РФ в целом и 3 % для Южного федерального округа). Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8 % общего объема промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4 %), топливная отрасль (10,5 %), машиностроение и металлообработка (9,4 %) и промышленность строительных материалов (7,9 %). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4 % промышленного производства. Доля легкой отрасли совсем незначительна (1,3 %). Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске. В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38 % объема промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75 % сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти.

Важная отрасль экономики — туризм, в том числе в районах городов Сочи, Геленджика, Анапы. Также в последнее время активно развивается туристическая отрасль на побережье Азовского моря.

В связи с выставлением кандидатуры города Сочи на участие в олимпиаде 014 года ожидается приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края.

ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ

В недрах края открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природного газа, мергеля, йодо-

бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных и апатитовых руд, каменной соли.

Краснодарский край — старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата с 1864 года.

На территории края расположен крупнейший в Европе Азово-Кубанский бассейн пресных подземных вод, имеющий значительные запасы термальных и минеральных вод. Среди богатств Кубани лес занимает важное место, так как имеет большое природоохранное значение и является основным источником древесины ценных пород России. Общая площадь лесов Краснодарского края составляет свыше 1,8 млн. гектаров. Имеющие промышленное значение дубовые и буковые массивы занимают, соответственно, 49 и 19 процентов площади всех лесов.

НАСЕЛЕНИЕ

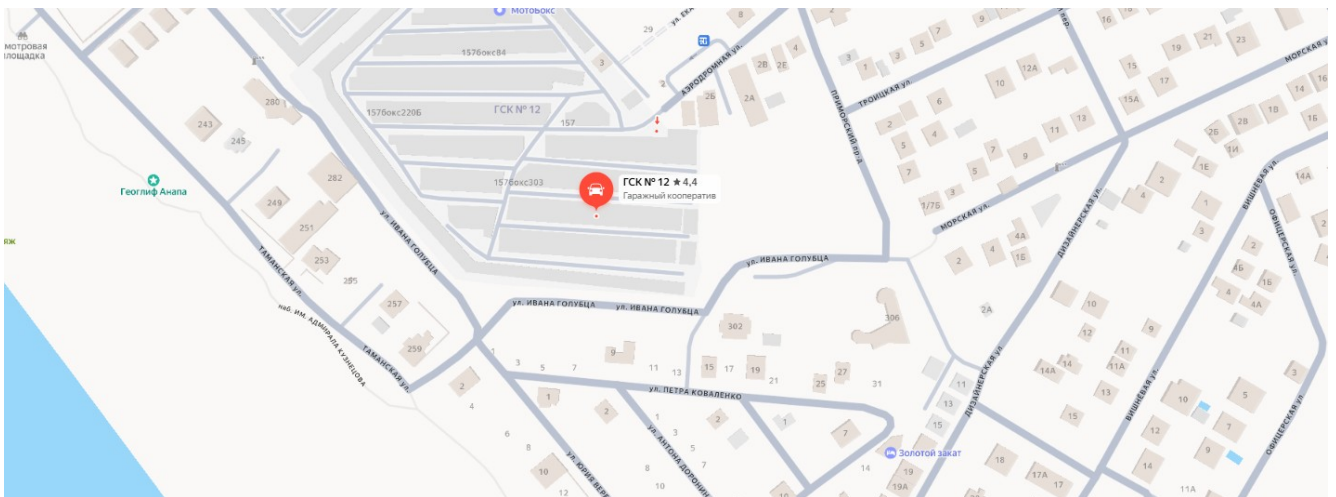
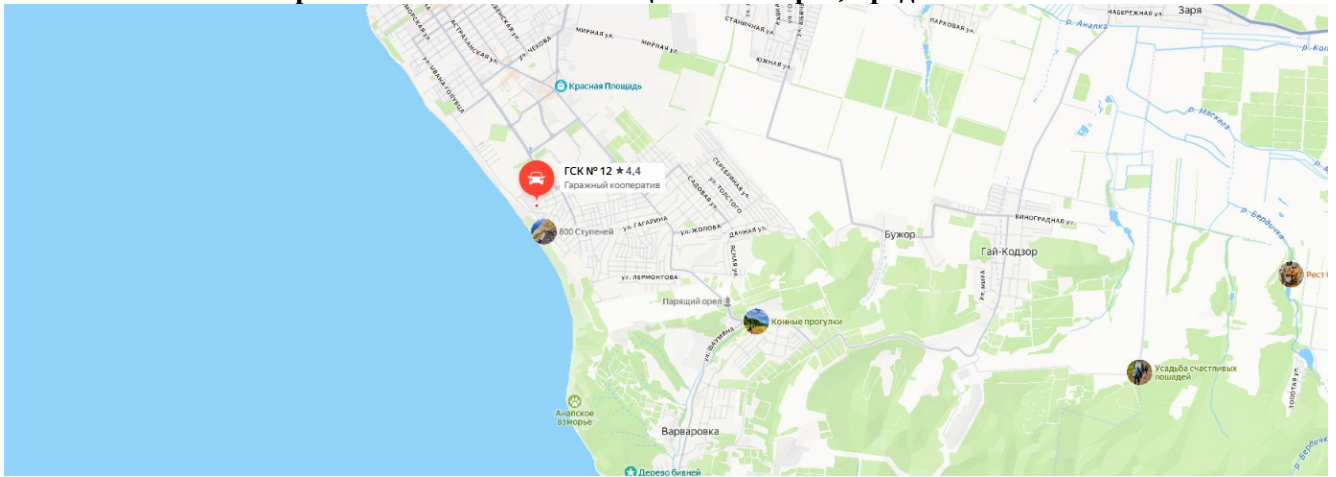
Население — 5100,2 тыс. человек (2005, 5125,2 тыс. в 2002 году). В крае проживает свыше пяти миллионов человек, в том числе около 53 процентов — в городах и 47 процентов — в сельской местности. Плотность населения — 67,1 (2005) человека на 1 квадратный километр. Удельный вес городского населения: 52,7 % (2005).

Большинство населения составляют русские — 86,6 %. Многие из них, особенно в сельской местности на западе и севере края, в быту *балакают*, т.е. употребляют в речи много украинизмов (см. кубанские казаки). Собственно украинцами себя называли лишь ,6 %. Второй по величине этнической общиной края являются армяне — 5,4 %. Большинство из них проживает на юго-западе края, особенно в Сочи, а также в Краснодаре. Количество греков, немцев и турок в крае снизилось после репрессивных переселений 30-х — 40-х годов. Адыгейцы и шапсуги, сейчас немногочисленные, являются аборигенными обитателями края.

Анализ местоположения

Характеристики местоположения гаража	
Территориальная зона	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12
Качество дороги до объекта оценки	В удовлетворительном состоянии
Плотность застройки	Средняя
Экологическая обстановка	Относительно-благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют

Схема расположения объектов оценки на карте, представлена ниже¹:



¹ <https://yandex.ru/maps>

Гараж с кадастровым номером 23:37:1006000:505 на сайте Росреестра:

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

Сведения об объекте



Помещение

Дата обновления информации: 24.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	23:37:1006000:505
Дата присвоения кадастрового номера	18.10.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, г.Анапа, ул.Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12
Площадь, кв.м	46
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	654448.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	23.10.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	03:403:002:000004710:0064:20005
Инвентарный номер	471
Кадастровый номер	23:37:1006000:0:22/2
Условный номер	23-23-26/061/2008-374

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 23:37:1006000:505-23/026/2017-2 от 06.04.2017
---	---

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

В соответствии с п.10 ФСО №7, в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости на дату оценки. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

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

Таблица 7. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 квартал 2026 г.	В % к 1 кварталу 2025 г.	Справочно 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.
Валовой внутренний продукт		99,8 ¹⁾	101,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 634,6	85,7	106,5
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ²⁾	107,1 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Апрель 2026 г.	В % к апрелю 2025 г.		Январь- апрель 2026 г. в % к январю- апрелю 2025 г.	Справочно апрель 2025 г. в % к		
		апрелю 2025 г.	марту 2026 г.		апрелю 2024 г.	марту 2025 г.	январь- апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	98,1	99,9	101,8	94,5	102,3
Индекс промышленного производства		101,9	95,9	100,7	101,3	96,4	100,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	463,4	99,5	100,1	100,0	101,5	100,1	100,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	6,5	96,1	79,1	76,0	92,6	63,7	105,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	475,4	103,7	100,3	98,4	101,8	94,2	99,4
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	104,1	97,5	96,9	96,8	94,5	99,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 476,2	106,5	97,8	104,3	102,9	97,5	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 853,6	103,4	99,1	103,5	102,9	100,2	102,5
Индекс потребительских цен		105,6	100,1	105,8	110,2	100,4	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,5	106,1	98,3	102,7	98,7	107,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	98,1	100,1	94,5	87,1	98,8	85,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	106,0	100,6	105,8	73,4	101,5	70,2

	Март 2026 г.	В % к марту 2025 г.	1 квартал 2026 г. в % к 1 кварталу 2025 г.	Справочно	
				март 2025 г. в % к марту 2024 г.	1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	112 654	114,4	115,1	110,5	113,8
реальная		108,1	108,7	100,1	103,4

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-апреле 2026 г. - 99,9%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-апреле 2026 г. - 100,7%.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 463,4 млрд рублей, в январе-апреле 2026 г. - 1 568,0 млрд рублей.



Животноводство. На конец апреля 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,0 млн голов (на 4,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,0 млн (на 4,2% меньше), свиней - 28,7 млн (на 0,2% больше), овец и коз - 18,5 млн голов (на 6,7% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,5% поголовья крупного рогатого скота, 5,0% свиней, 44,0% овец и коз (на конец апреля 2025 г. - соответственно 38,6%, 5,6%, 44,4%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2026 г. составил 1 374,2 млрд рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2026 г. - 4 285,7 млрд рублей, или 91,6%.



Жилищное строительство. В апреле 2026 г. возведено 733 многоквартирных дома. Населением построено 26,4 тыс. жилых домов. Всего построено 84,5 тыс. новых квартир. В январе-апреле 2026 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 136,9 тыс. жилых домов. Всего построено 349,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,9 млн кв. метров, или 64,1% от общего

объема жилья, введенного в январе-апреле 2026 года.

Оборот розничной торговли в апреле 2026 г. составил 5 476,2 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2026 г. - 20 824,1 млрд рублей, или 104,3%.

В апреле 2026 г. оборот розничной торговли на 97,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,9% (в апреле 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).

В апреле 2026 г. зарегистрировано 13,8 тыс. организаций (в апреле 2025 г. - 18,1 тыс. организаций), количество официально ликвидированных организаций составило 21,2 тыс. (в апреле 2025 г. - 30,4 тыс. организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в I квартале 2026 г. составил 238,4 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 13,7 трлн рублей (5,8% от общего объема), краткосрочные - 224,7 трлн рублей (94,2%).

Инвестиции в нефинансовые активы. В I квартале 2026 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 5 477,2 млрд рублей, из них 99,0% приходилось на инвестиции в основной капитал.



В апреле 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 99,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2026 г. составил 100,3%, с начала года - 102,3% (в апреле 2025 г. - 100,3%, с начала года - 102,8%). В апреле 2026 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,2% (в апреле 2025 г. - выросли на 0,7%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 апреля 2026 г. составил 130 224,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 апреля 2025 г. на 11,8%, уменьшился по сравнению с 1 марта 2026 г. - на 0,6% при увеличении потребительских цен на 5,9% и на 0,6% соответственно. Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 апреля 2026 г. составил 150 956,6 млрд рублей.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 мая 2026 г. составили 758,7 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 мая 2025 г. на 11,5%, по сравнению с 1 апреля 2026 г. на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2026 г. составила 112 654 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,4%.

Пенсии. В апреле 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 398 рублей и по сравнению с апрелем 2025 г. увеличился на 8,3%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2026 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей

численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в апреле 2026 г. составил 61,3%. Среди занятых доля женщин в апреле составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (56,8%) ниже уровня занятости городских жителей (62,8%).

Безработица. В апреле 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в апреле 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2026.pdf>

Анализ социально-экономического развития Краснодарского края

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответствующему периоду 2024		Справочно: январь-июнь 2024 в % к январю-июню 2023
	июнь	январь-июнь	июню	январю-июню	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	106,2	100,0	98,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	х	х	100,8	101,2	98,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	30799,1	212316,1	51,5	83,3	116,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	502,9	3286,7	72,1	106,1	89,2
Объем платных услуг населению	107021,6	565826,8	99,1	101,8	103,7
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²⁾	104,3 ³⁾	109,9	110,5	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	99,2 ²⁾	100,9 ³⁾	108,5	109,7	106,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴⁾	1,7 ⁵⁾	7,5	108,5	100,6	66,0

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответствующему периоду 2024		Справочно: январь-май 2024 в % к январю-маяю 2023
	май	январь-май	май	январь-май	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	79228,7	71887,5	115,6	112,8	119,8
реальная	х	х	104,4	102,0	110,8

7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки . Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на

рынке, к которому относится объект оценки².

В рамках настоящего раздела оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Рынок недвижимости – это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: материалом изготовления, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением к подъездным путям, предприятиям инфраструктуры, экологической особенностью региона и т.д.

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограниченно количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости является длительным.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство – ликвидность товара. Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок с недвижимостью.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются спрос, предложение и цена.

Рынок недвижимости не является совершенным. Он подвержен многим внешним воздействиям, таким как: экономическая ситуация в стране, сезонная активность, доступность финансовых средств, изменения законодательства и т.д. В любой момент времени эти факторы могут объединиться и создать либо рынок покупателей, либо рынок продавцов.

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Также трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы: экономические, социальные, административные, окружающая среда.

В состав экономических факторов включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения, контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

Окружающую среду определяют состояние социальной инфраструктуры, транспортные условия, экология, местонахождение недвижимости.

В число факторов, определяющих спрос, входят также политические, национальные, культурные условия, традиции населения.

Каждый из перечисленных и других факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментации рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов,

² Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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.

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно - промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Обзор рынка объекта оценки

Основная причина роста цен — катастрофическая нехватка свободных земельных участков под строительство гаражей. В 2010-х годах муниципалитеты массово изымали земли у гаражных кооперативов под жилую застройку или социальные объекты. Например, в Москве с 2015 по 2023 год было снесено более 12 000 гаражей — их место заняли многоэтажки, парковки и детские площадки.

Сегодня построить новый гаражный комплекс легально почти невозможно:

- Изменения в Градостроительном кодексе (2019 год) ужесточили требования к целевому использованию земель. Под гаражи теперь выделяют только неликвидные участки на окраинах городов.
- Стоимость подключения коммуникаций (свет, вода, канализация) выросла в 3–4 раза. Например, в Подмосковье подвести электричество к гаражу обходится в 150–200 тыс. рублей — это 20–30% от стоимости самого бокса.
- Цены на строительные материалы (бетон, металл, кирпич) выросли на 40–60% с 2020 года из-за санкций и логистических проблем.

В результате предложение новых гаражей сократилось на 80% за последние 5 лет, а спрос остался на прежнем уровне — особенно в мегаполисах, где парковочные места в дефиците.

Рынок гаражей давно стал полем для серых схем и спекуляций. По данным Росреестра, до 30% сделок с гаражами в крупных городах совершаются с нарушениями: фиктивные перепродажи, занижение кадастровой стоимости, продажа без документов.

По данным аналитического центра «Миэль-Недвижимость», средняя наценка спекулянтов на гаражи в 2026 году составляет 180–220%. То есть бокс, который реально стоит 500 тыс. рублей, продаётся за 1,1–1,5 млн. При этом риски покупателя огромны: от проблем с регистрацией до внезапного сноса.

Риск потерять деньги остаётся высоким. Вот самые распространённые юридические проблемы:

- Отсутствие права собственности. Многие гаражи построены в 1990-х без разрешительных документов и до сих пор не приватизированы. Их владельцы имеют только «право пользования», которое можно потерять в любой момент.
- Решения о сносе. Муниципалитеты часто включают гаражные кооперативы в программы реновации. Например, в Санкт-Петербурге в 2026 году под снос попали 1 200 гаражей в Выборгском и Калининском районах.
- Обременения и долги. Перед покупкой проверьте, нет ли на гараже арестов, залога или долгов по

коммунальным платежам. В 2023 году каждый 5-й гараж в Подмосковье имел обременения. Сегодня только 40% гаражей используются по прямому назначению — для парковки автомобилей. Остальные покупают для других целей, что дополнительно разогревает спрос:

ЦЕЛЬ ПОКУПКИ	ДОЛЯ НА РЫНКЕ (2026)	СРЕДНЯЯ НАЦЕНКА К РЫНОЧНОЙ ЦЕНЕ
Автосервис/шиномонтаж	25%	+40–60%
Склад для бизнеса	15%	+30–50%
Мастерская (столярка, 3D-печать)	10%	+25–40%
Жильё (нелегальная перепланировка)	5%	+100–200%
Инвестиции (перепродажа)	5%	+150–300%

Особенно востребованы гаражи в промзонах и рядом с рынками. Например, в Москве бокс площадью 20 кв. м. в Люблино или Митино можно сдать под склад за 25–35 тыс. рублей в месяц — окупаемость покупки составит всего 3–4 года. А если переоборудовать гараж под автосервис, доходность вырастет до 50–70 тыс. рублей/мес.

Власти крупных городов активно борются с «стихийными» гаражными кооперативами, но при этом не предлагают альтернатив. Вместо строительства новых паркингов или гаражных комплексов муниципалитеты:

- Запрещают строительство новых гаражей в черте города, мотивируя это «улучшением экологии».
- Проводят аукционы на право аренды земель под гаражи, где стартовая цена часто завышена в 2–3 раза.
- Искусственно занижают кадастровую стоимость земель под гаражами, чтобы потом изымать их за «неэффективное использование».

Яркий пример — Москва, где с 2020 года не было построено ни одного нового гаражного кооператива. Вместо этого власти выделяют земли под платные парковки (стоимость абонемента — 5–8 тыс. рублей/мес.), что в 5–10 раз дороже содержания собственного гаража.

В Санкт-Петербурге ситуация не лучше: в 2023 году был принят закон, обязывающий владельцев гаражей в центре города продавать их муниципалитету по заниженной цене. В результате многие предпочитают сдавать боксы в аренду по завышенным тарифам, а не продавать.

С 2022 года гаражи превратились в один из немногих активов, которые сохраняют стоимость в долларах. Если в 2020 году средний гараж в Москве стоил 800 тыс. рублей (~\$10 тыс.), то в 2026 году его цена выросла до 1,5 млн рублей (~\$16 тыс.) — то есть в долларах рост составил 60%.

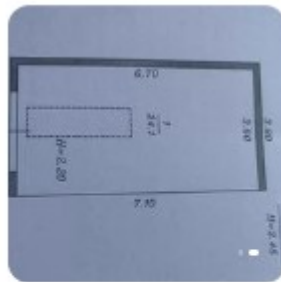
Это связано с несколькими факторами:

- Отток капитала из банков. После введения санкций многие россияне стали вкладываться в физические активы — недвижимость, золото, гаражи.
- Рост ставок по ипотеке. Кредиты под 15–20% сделали покупку квартир недоступной, а гаражи остались одним из немногих активов, которые можно купить за наличные.
- Закрытие иностранных счетов. Те, кто не успели вывести деньги за рубеж, вкладываются в местную недвижимость, включая гаражи.

По данным ЦИАН, в 2023 году доля сделок с гаражами за наличный расчёт выросла до 78% (против 60% в 2021 году). Это говорит о том, что покупатели рассматривают гаражи как инструмент сохранения сбережений, а не как место для машины.

Источник информации: <https://avto-gid.vercel.app/articles/p/po/pochemu-garazhi-takie-dorogie.html>

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.



Гараж, 24 м²

1 370 000 ₽

© Краснодарский край,
Анапа, Северная улица,
66А

16 дней назад



Гараж, 30 м²

1 550 000 ₽

© Краснодарский край,
Анапа, Северная улица,
77

5 дней назад



Гараж, 24 м²

1 199 000 ₽

© Краснодарский край,
Анапа

8 дней назад

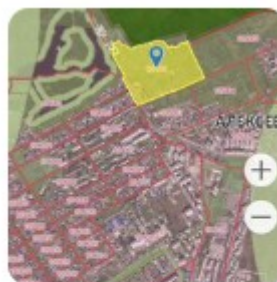


Гараж, 26 м²

1 500 000 ₽

© Краснодарский край,
Анапа, Северная улица,
66А

22 дня назад



Гараж, 28 м²

1 799 000 ₽

© Краснодарский край,
Анапа, Северная улица,
97

25 дней назад



Гараж, > 30 м²

1 500 000 ₽

© Краснодарский край,
Анапа, Северная улица,
77В

28 дней назад



Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Анализ рынка недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- объект оценки не может сравниваться с объектами производственного, коммерческого назначения
- объект оценки отнесен к сегменту нежилой недвижимости (гаражи, машино-места).
- влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта умеренное.
- с учетом спроса можно принимать средние значения поправок на уторговывание.
- средний диапазон стоимости для гаражей в населенном пункте объекта оценки, находящихся в состоянии, схожим с объектом оценки, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 27 883 – 65 556 руб./кв.м.
- объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:

7.4.1. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Рыночная стоимость объекта – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен. Для анализа рынка, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

7.4.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

7.4.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение. Обоснование значений ценообразующих факторов

Характеристика местоположения гаража или стояночного места

Город, район - в населенном пункте объекта оценки цена может колебаться в пределах 15% в зависимости от удалённости от главных магистралей, близости к центру, объектов инфраструктуры, удобства подъезда; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности и т. п.

Доступность (транспортная, пешая) - фактор, характеризующий степень близости объекта к

основным автомагистралям, с учетом их значимости и направлений движения

Окружающая инфраструктура - присутствие вблизи объекта оценки социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей также влияют на стоимость недвижимости, как благоприятный фактор

Наличие и качество подъездных путей - фактор, характеризующий степень близости объекта к основным автомагистралям, с учетом их значимости и направлений движения.

Обеспеченность земельным участком. Обеспеченность земельным участком оказывает влияние на стоимость объектов: чем больше площадь земельного участка, приходится на 1 кв. м. здания, тем больше удельная стоимость такого объекта недвижимости.

Характеристика здания гаража/стояночного машиноместа

Размер и площадь помещения - для нежилых объектов площадь является одним из основополагающих факторов, чем она больше, тем привлекательнее данный объект недвижимости для покупателя. Вместе с тем стоимость этого объекта растет непропорционально его площади. Соответственно, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 квадратного метра помещений.

Наличие отопления, воды, электричества – фактор, учитывающий наличие/отсутствие подключенных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация) или возможность подключения, от рядом проходящих магистралей. Также с учетом специфики, следует учитывать наличие согласованных и утвержденных технических условий на подключение коммуникаций. Ориентировочно учитывается рыночная стоимость дополнительного инженерного обеспечения с учетом его установки. Отсутствие в гараже коммуникаций существенно снижает привлекательность помещения.

Благоустроенность помещения гаража - данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта оценки, хотя и подвержен существенной доле субъективности, обусловленной вкусами людей.

Материал гаражного здания (помещения) - этот фактор влияет на стоимость гаража очевидным образом, т.к. это непосредственно оказывает влияние на возможный срок эксплуатации и внешний вид.

Наличие и качество охраны на объекте

Вид стоянки (крытая или открытая)

7.4.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Отсутствует

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-6).

Заключение о ННЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Стоимость незанятой земли непосредственно связана с наилучшим и наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то же или другое наилучшее и наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незанятую. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной)

недвижимости необходимо проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования дважды: для земли, как если бы она была незанятой, и для земли освоенной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение и физическое состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки в качестве гаража.

7.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:

- динамика рынка;
- спрос и предложение;
- объем продаж;
- емкость рынка;
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта;
- мотивации покупателей и продавцов;
- ликвидность;
- выводы об активности или не активности рынка;
- выводы о возможности применения подходов к оценке.

7.7. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства³.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с продавцами. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

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

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов.

Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.⁴

Взаимосвязь параметров ликвидности, дисконтов и сроков экспозиции

³ <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

⁴ <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061>

Уровень ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Коэффициент полезности	> 1	0,8 - 1,0	0,6 - 0,8	0,4 - 0,6	0 - 0,4
Срок экспозиции, месяцев	1 - 3	3 - 6	6 - 9	9 - 12	> 12
Размер дисконта, %	0-8	9-25	25-30	30-40	40-50

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что оцениваемое имущество является ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемого объекта) и может быть реализовано в течении 3-6 месяцев. В рамках заключения на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам.

С учетом срока реализации⁵ объекта его ликвидность можно определить как ликвидный.

⁵ Данный срок не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при

дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Общие термины

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

Основные фонды – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.

Здания – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.

Гараж - помещение для стоянки, а иногда и ремонта автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств. Может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением. Гараж обычно рассчитывается на один или два автомобиля, хотя в автопарках организаций используются гаражи на большее количество автомобилей.

8.2. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности). Анализ пункта IV Работа с информацией ФСО III, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами. Исходные данные об объекте оценки для всех подходов получены от Заказчика посредством оформления заявки на оценку с использованием документов на объект оценки, перечень которой приведен в выше, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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:

а) 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;

б) 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;

в) 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;

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

Примечание: описанная в ФСО V процедура применения доходного подхода с методической точки зрения относится к методу дисконтирования. В то же время, по ряду объектов оценки бывает уместным применение метода прямой капитализации. При этом, формально соблюдаются все вышеуказанные этапы, но методически схема расчета несколько отличается.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

8.5. Обоснованный отказ от применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объекта недвижимости.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» п. 5.13).

Объект оценки – Гараж - не является специализированным имуществом: сектор нежилой недвижимости является одним из более развитых секторов рынка недвижимости, о чем свидетельствует достаточное количество информации о реальных сделках и предложениях по продаже помещений, подобных Объекту оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». В данном случае, при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода».

Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.6. Обоснованный отказ от применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходящую из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В основе доходного подхода лежат принцип ожидания и принцип замещения. Первый учитывает влияние ожидания будущих доходов от эксплуатации объекта на сегодняшнюю стоимость недвижимости. Второй учитывает ограничение максимальной стоимости доходной недвижимости наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой доходный объект, характеризующийся подобной степенью риска получения будущих доходов.

Применение доходного подхода позволяет определить стоимость объекта недвижимости путем приведения ожидаемых будущих доходов в текущую оценку стоимости. Этот метод требует расчета будущих доходов - поступлений денежных средств, возможной экономии при снижении налоговых платежей, уменьшения расходов на содержание и эксплуатацию и т.п., и затем применения к этим доходам требуемых инвестиционным рынком ставок дохода на капитал.

Доходный подход объединяет обоснованные расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают влияние рисков, включая риск инвестиций в недвижимость, местоположения, условий национального и местного рынков.

Доходный подход при определении стоимости Гараж не использовался в виду того, что рынок аренды частных Гараж в Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12

недостаточно прозрачен. Безусловно, сделки по аренде недвижимости проводятся, однако ставки аренды зависят от многих факторов (в том числе и субъективных). Кроме того, договора аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а фактически установленная в порядке переговоров цена сделки значительно отличается от цены предложения.

Исходя из анализа рынка данного типа недвижимости, оценщик пришел к выводу, что расчеты прогнозируемых доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче будут носить неточный характер, в связи с чем, в данном отчете доходный метод не применялся.

8.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Оценщиком принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки методом корректировок, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки.

Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Метод корректировок

Метод корректировок в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении индивидуальной оценке недвижимости.

Рассмотрим этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж.

1 этап. Анализ территориального рынка продаж и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению и др.

2 этап. Проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов- аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре.

3 этап. Составление списка объектов-аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.

4 этап. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов-аналогов, расчет и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта-аналога.

5 этап. Анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным методом.

Первые три этапа представляют работу оценщика по сегментации рынка недвижимости. Накопление базы данных должно являться постоянной работой оценщика. В базе данных может накапливаться информация по ранее оцениваемым объектам либо аналогам, отобранным для целей оценки. Кроме того, в настоящее время печатные и электронные источники регулярно публикуют обзоры состояния рынка недвижимости с выделением сегментов различного назначения.

Обзор рыночной информации необходим для качественной оценки рыночной стоимости доходным и затратным подходами, анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, однако особенную роль данный анализ играет в сравнительном подходе.

Сегментация рынка недвижимости, или разбиение его на отдельные секторы, начинается с выделения объектов аналогичного назначения. Затем объекты недвижимости сходного назначения разбиваются на классы для отбора аналогов, максимально сходных с оцениваемым. Затем рассматриваются такие параметры, как передаваемые права, условия финансирования сделки, инвестиционная мотивация сделки, независимость субъектов сделки, местоположение, срок экспозиции. Расширение числа анализируемых параметров позволяет более точно позиционировать объект среди потенциальных аналогов и составить список сопоставимых объектов, отобранных для дальнейших расчетов.

Далее проводится работа с отобранными аналогами, максимально сходными с оцениваемым по совокупности элементов сравнения. Оценщик должен последовательно сравнить объект оценки с каждым аналогом по всем влияющим на цену характеристикам. Правильный выбор единицы сравнения- цена аналога в целом либо цена единичного модуля- для каждого элемента сравнения является залогом объективной оценки, качества расчетов, обоснованности оценочных решений. По выявленным

расхождению рассчитывается влияние наличия или отсутствия улучшения на цену. При внесении корректировок необходимо учитывать последовательность приведения и их влияние на цену аналогов. При согласовании скорректированных цен, полученных по каждому, применяется метод средневзвешенной. Весомость каждого смоделированного результата определяется числом внесенных поправок и обоснованность расчетов влияния на рыночную цену анализируемого элемента.

В результате анализа рынка гаражей были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу.

Скриншоты с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит поправки в той мере, в какой объект оценки отличается от сопоставимого. Данные поправки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Поправки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил поправки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке, а также собственного опыта с использованием справочных изданий в области оценки подобных объектов.

Правило отбора объектов аналогов. При подборе аналогов объекта оценки были проанализированы предложения интернет ресурсов: avito.ru, domofond.ru, smolensk.cian.ru, <https://ruads.org> и т.д., а также база оценщика.

Выбор объектов аналогов для сравнения с объектом оценки осуществлялся по следующим этапам:

I этап

Анализ на соответствие аналогов сегменту рынка объекта оценки;

Дата предложения.

II этап

Проводится анализ ценообразующих факторов выбранных на первом этапе объектов аналогов. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

В ходе расчетов Объекта оценки, основные качественные и количественные характеристики используемых объектов аналогов уточнены с использованием данных сайта Росреестр <https://rosreestr.ru/>, в ходе телефонных переговоров с доступными для связи указанными в объявлениях контактными лицами, а так же анализа отраженной в объявлениях текстовой или изобразительной информации.

Определение стоимости сравнительным подходом гаража общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505.

Для определения рыночной стоимости гаража были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

Таблица 5. Описание объектов аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://anapa.cian.ru/sale/commercial/312927484/?context=4.2D9kw4TvBFg.78jhhyCRjE7jEAX7AqtN1Xl6Pyw7OET5XKyy6AtC4egAHGjERA4Cd6TEQJoE52vQCWabvq7wb-L2Jw&mlSearchSessionGuid=30fc9ae62711fa9230fe5c2014ac7dc4	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_garage__2074453672	https://realty.yandex.ru/offer/4031391232750834209/
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия платежа	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Условия финансирования	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Обстоятельства совершения сделки	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Дата оценки / дата предложения	22.08.2026	22.08.2026	07.04.2026	06.08.2026
Местоположение	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12	Краснодарский край, Анапа, ул. Ивана Голубца, 147	Краснодарский край, Анапа, улица Самбура, 90а	Краснодарский край, Анапа, Парковая улица, 70
Тип объекта	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
Материал стен	кирпич	Железобетонный	Железобетонный	кирпичный
Тип ворот	металл	Металлические	Металлические	Металлические
Наличие электричества	Да	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие водоснабжение	Нет	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Площадь, кв.м.	46	55	59,6	25,6
Цена продажи, руб.		1 800 000,00	1 800 000,00	1 200 000,00
Стоимость 1 кв.м., руб.		32 727,27	30 201,34	46 875,00

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым объектам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Таблица 6. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости гаража в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://anapa.cian.ru/sale/commercial/312927484/?context=4.2D9kw4TvBFg.78jhhyCRjE7jEAX7AqtN1Xl6Pyw7OET5XKyy6AtC4egAHGjERA4Cd6TEQJoE52vQCWabvq7wb-L2Jw&mlSearchSessionGuid=30fc9ae62711fa9230fe5c2014ac7dc4	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_garage_2074453672	https://realty.yandex.ru/offer/4031391232750834209/
Адрес месторасположения	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12	Краснодарский край, Анапа, ул. Ивана Голубца, 147	Краснодарский край, Анапа, улица Самбурова, 90а	Краснодарский край, Анапа, Парковая улица, 70
Площадь объекта, кв. м	46	55	59,6	25,6
Стоимость предложения, руб.		1 800 000,00	1 800 000,00	1 200 000,00
Стоимость предложения 1 кв.м, руб.		32 727,27	30 201,34	46 875,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	32 727,27	30 201,34	46 875,00
Условия платежа	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	32 727,27	30 201,34	46 875,00
Условия финансирования	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	32 727,27	30 201,34	46 875,00
Обстоятельства совершения сделки	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты	Объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	32 727,27	30 201,34	46 875,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	32 727,27	30 201,34	46 875,00
Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	-	32 727,27	30 201,34	46 875,00

Корректировка на торг		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка, %</i>	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>	-	30 109,09	27 785,23	43 125,00
Дата оценки/дата предложения	22.08.2026	22.08.2026	07.04.2026	06.08.2026
<i>Корректировка, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	30 109,09	27 785,23	43 125,00
Месторасположение	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12	Краснодарский край, Анапа, ул. Ивана Голубца, 147	Краснодарский край, Анапа, улица Самбурава, 90а	Краснодарский край, Анапа, Парковая улица, 70
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>	-	30 109,09	27 785,23	43 125,00
Тип объекта	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>	-	30 109,09	27 785,23	43 125,00
Площадь, кв.м.	46	55	59,6	25,6
<i>Корректировка, %</i>	-	2,17%	3,16%	-6,79%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	30 762,46	28 663,25	40 196,81
Материал стен	кирпич	Железобетонный	кирпичный	кирпичный
<i>Корректировка, %</i>	-	5,26%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	32 381,53	28 663,25	40 196,81
Тип ворот	металл	Металлические	Металлические	Металлические
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	32 381,53	28 663,25	40 196,81
Наличие электричества	Да	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	32 381,53	28 663,25	40 196,81
Наличие водоснабжение	Нет	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	32 381,53	28 663,25	40 196,81
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	32 381,53	28 663,25	40 196,81
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
<i>Корректировка, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	32 381,53	28 663,25	40 196,81
<i>Модуль корректировок</i>		15,43%	11,16%	14,79%
<i>Вес аналога</i>		0,291852745	0,403603002	0,304544253
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	33 260,92			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 530 002,00			

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на условия платежа.

Поскольку платеж подразумевается денежными средствами корректировка, по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия финансирования.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги представлены к аренде исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки.

Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. По данному фактору корректировка не применяется, поскольку предполагается типичная рыночная ситуация, отсутствие заинтересованности и т.п.

Корректировка на иные условия.

Иные условия не выявлены следовательно корректировка, по данному фактору не требуется.

Корректировка на торг.

Все отобранные объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости. В процессе переговоров арендатор может уговорить арендодателя снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда.

Величина корректировки по данному фактору принята на основании данных сайта «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra» (<https://appru.ru/index.html>). Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение гаражного бокса в зависимости от размера населенного пункта, в котором он расположен:			
– Крупнейший город	0,92	0,96	0,94
– Крупный или средний город	0,90	0,96	0,93
– Малый город или крупный поселок	0,88	0,96	0,92
– Малое поселение	0,82	0,96	0,89
Предложение машиноместа в зависимости от размера населенного пункта, в котором оно расположено:			
– Крупнейший город	0,94	0,98	0,96
– Крупный или средний город	0,92	0,98	0,95

Основные понятия

Под сделкой понимается соглашение между продавцом (арендодателем) и покупателем (арендатором) о передаче прав на объект недвижимости.

Под предложением понимается заявление продавца (арендодателя) о желании продать (сдать в аренду) объект недвижимости на определенных условиях.

Крупнейшими городами считаются Москва и Санкт-Петербург. Крупные города – населенные пункты с численностью населения более 250 тысяч человек (кроме Москвы и Санкт-Петербурга), средние города – населенные пункты от 50 до 250 тысяч человек, малые города и крупные поселки – от 5 до 50 тысяч человек, малые поселения – до 5 тысяч человек.

Коэффициенты, указанные для населенных пунктов, распространяются на прилегающие к ним территории.

Корректировка на дату оценки.

В случае отсутствия объектов на дату оценки корректировочный коэффициент считался на основании сайта <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>. Применяемые корректировки отображены в таблице:

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата оценки	22.08.2026	22.08.2026	07.04.2026	06.08.2026
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на местоположение.

Поскольку в справочниках оценщика отсутствуют корректировки для гаражей, оценщиком принято решение использовать корректировку для складских помещений, поскольку объекты складского назначения, наиболее сопоставимы по количественным и качественным характеристикам с гаражами.

Использованы данные справочника оценщика недвижимости – 2023, под ред. Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,65	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,49	0,69
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,57

Удельные цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,19	1,32	1,69	2,12
	II	0,84	1,00	1,11	1,42	1,78
	III	0,76	0,90	1,00	1,28	1,60
	IV	0,59	0,70	0,78	1,00	1,25
	V	0,47	0,56	0,63	0,80	1,00

Корректировка на материал стен.

Величина корректировки по данному фактору принята на основании данных сайта «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra» (<https://appru.ru/index.html>). Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Гараж с наружными стенами, выполненными из следующих материалов:			
– Кирпич	0,97	1,03	1,0
– Железобетонные изделия	0,93	0,97	0,95
– Легкие бетонные блоки	0,83	0,95	0,89

Корректировка на наличие коммуникации

В связи с тем, что параметры у оцениваемого объекта и объектов сравнения по данному фактору одинаковы, введение корректировки не требуется.

Корректировка на физическое состояние

Величина корректировки по данному фактору принята на основании данных сайта «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra» (<https://appru.ru/index.html>). Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Гараж со следующим техническим состоянием основных строительных конструкций:			
– Хорошее (нормативное)	0,97	1,03	1,00
– Удовлетворительное (работоспособное)	0,76	0,92	0,84
– Неудовлетворительное (ограниченно работоспособное)	0,44	0,68	0,56

Корректировка на площадь. Анализ рынка показывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем маленьких. Это обосновано тем, что время, в течение которого найдется покупатель, готовый заплатить большую денежную сумму за крупный объект увеличится и продавцы, пытаясь сократить это время, несколько снижают цену. И, наоборот, для небольших и наиболее ликвидных объектов цена на 1 кв.м. завышена.

Величина корректировки по данному фактору принята на основании данных сайта «Информационно-справочные материалы для оценщиков Appra» (<https://appra.ru/index.html>). Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Наименование объекта	Значение
Продажа	
Гаражный бокс	-0,12
Машиноместо	-0,13

Порядок расчетов

Коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по фактору площади (масштаба).

Коэффициентная корректировка по фактору площади (масштаба) рассчитывается по формуле:

$$K = (P_O / P_A)^{K_T},$$

где P_O – площадь объекта оценки, P_A – площадь объекта-аналога, K_T – коэффициент торможения, учитывающий степень влияния площади объекта недвижимости на его удельную цену.

Коэффициентная корректировка применяется для определения скорректированной по ценообразующему фактору цены объекта-аналога.

Скорректированная цена объекта-аналога определяется по формуле:

$$Ц_C = Ц_K \cdot K,$$

где $Ц_K$ – корректируемая цена объекта-аналога, K – коэффициентная корректировка цены объекта-аналога.

По вышеуказанной формуле получены следующие корректирующие коэффициенты:

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	46	55	59,6	25,6
Корректировка		2,17%	3,16%	-6,79%

Инженерное обеспечение. Поправка не вводилась для всех объектов аналогов.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации: Водоснабжение, электроснабжение	Нет, Да	В полном объеме	В полном объеме	В полном объеме
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

Тип ворот. У объекта оценки и подобранных аналогов тип ворот - металл, корректировка не вводилась.

Транспортная доступность. Транспортная доступность объекта оценки и подобранных аналогов сопоставима, корректировка не вводилась по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов и расчёт стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

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

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, $C_1; C_2; C_m$ - стоимость сопоставимых объектов, $K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Процедура взвешивания

Для получения окончательной стоимости, была применена следующая процедура взвешивания:

- веса назначались в процентном отношении;

- веса назначались экспертно специалистами, проводившими оценку, с учетом знания рынка, типа объекта, особенностей примененных подходов.

В процессе настоящей оценки были получены результаты только по сравнительному подходу для объекта оценки. Итоговая стоимость, полученная в сравнительном подходе, является окончательной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Наименование объекта оценки	Расчетная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Расчетная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Рын. стоимость, округл., руб.
Гараж, общей площадью – 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12	Обоснованный отказ от применения	0%	1 530 002,00	100%	Обоснованный отказ от применения	0%	1 530 002,00

9.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость

Данное значение рыночной стоимости входит в среднюю границу диапазона рыночных цен. Это характерно для подобных объектов с фактическими средними характеристиками показателей.

Следует отметить, что базой для исследований соответствующего рынка служат данные об offerтах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает диапазон значений индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода⁶.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах $\pm 10-20\%$.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

9.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

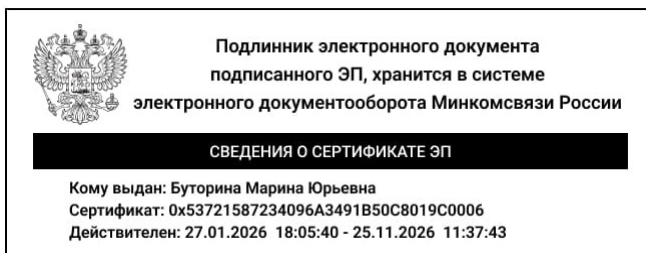
Рыночная стоимость объекта - Гараж, общей площадью 46 кв.м., кадастровый номер 23:37:1006000:505, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 22.08.2026 г., округленно составляет:

1 530 002 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч два) руб. 00 коп.

Зам. директора
ООО «ЭПА»



Оценщик



⁶ Зельдин М.А., Баринев Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные и методические материалы:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611)
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» утверждены решением совета Ассоциации и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», протокол от 09.12.2020 г. С полным текстом стандартов и правил оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" можно ознакомиться на официальном сайте www.srgao.ru..
10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004г.
11. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
12. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ 1997 год.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.М.Рутгайзера. М. Издательство «Дело». 1998 г.
14. Периодические издания и интернет-сайты.
15. ООО «АБН-Консалт» (2020), Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, Москва, 11.01.2021 г., https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf
16. Захаров С.А. (2020), Методы определения физического износа при оценке стоимости недвижимости (версия 2), Оценщик.Ру, 2020-11-02, <http://www.ocenchik.ru/docsr/3516-metody-opredeleniya-fizicheskogo-iznosa.html>

Прочие источники:

1. Информационная база Оценщика
2. Интернет-источники: www.cian.ru, www.domclick.ru, [https://move.ru](http://move.ru), [https://www.avito.ru/](http://www.avito.ru/), [https://ruads.net/](http://ruads.net/).

ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

01.07.2023г. № КУВИ-001/2023-151114257
На основании запроса от 30.06.2023, поступившего на рассмотрение 01.07.2023, сообщаем, что правообладателю Фиронова Светлана Анатольевна; дата рождения: [REDACTED] адрес [REDACTED] в период с 01.01.2020 по 30.06.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	[REDACTED]
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Местоположение:	
		Площадь:	
	1.2	вид права, доля в праве:	[REDACTED]
		дата государственной регистрации:	
		номер государственной регистрации:	
		основание государственной регистрации:	[REDACTED]
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	
		номер государственной регистрации:	
		1.3.2 вид:	
		номер государственной регистрации:	
		1.3.3 вид:	
		номер государственной регистрации:	
		1.3.4 вид:	
		номер государственной регистрации:	
		1.3.5 вид:	
		номер государственной регистрации:	

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Сертификат: 30940797403CAE1P07A3475AD8FA78

Возврат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.04.2025

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Местоположение:	
		Площадь:	
	2.2	вид права, доля в праве:	
		дата государственной регистрации:	
		номер государственной регистрации:	
		основание государственной регистрации:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	
		номер государственной регистрации:	
		2.3.2 вид:	
		номер государственной регистрации:	
		2.3.3 вид:	
		номер государственной регистрации:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:37:1006000:505
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Краснодарский край, г.Анапа, ул.Ленина, р-он Лысой горы ГСК-12
		Площадь:	46
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.04.2017
		номер государственной регистрации:	23:37:1006000:505-23/026/2017-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи гаража, выдан 24.03.2017

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 30940797403САЕП07A347CADA6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025	

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	23:37:1006000:505-23/237/2022-4
		3.3.2 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	23:37:1006000:505-23/361/2021-3
4	Получатель выписки		Фефелова Олеся Сергеевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 309487974803A8E1F07A347CADAFA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

anapa.cian.ru

Продажа гаража 55м² ул. Ивана Голубца, 147, Анапа, Краснодарский край - база ЦИАН, объявление 312927484

...

67 %

Спросить Алису AI

Обновлено 29 мар, 14:22

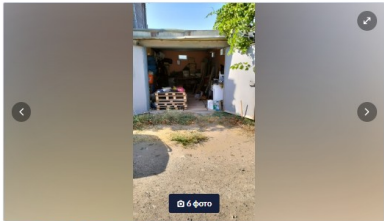
219 просмотров, 2 закладки

Продается гараж, 55 м²

Краснодарский край, Анапа, ул. Ивана Голубца, 147

На карте

Показать



6 фото

Полная 55 м²

Продать гараж около 55м², не топик, сухой, очень вместительный, так как двухуровневый, есть где развернуться.

Иваните за такие фотографии, что не разобрал от вещей, мы просто переезжаем в дом, но заезжаем в фургон, поэтому не хватает немного денег для его покупки.

Продажа срочная, поэтому реальному покупателю будет торг!

Электричество 220 и 380в.

С охраной, в хорошем месте, всегда сухо, не топик никогда этот район.

Автобусная остановка конечная в 50 м, все магазины, садики, школы, мед. Центры рядом.

Свернуть

1 800 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 1 746 000 Р

Цена за м²: 32 727 Р/м²

Показать телефон

Написать

Состояние: ID 127112200

ЖК «Центральный»

Ремонт за 0 Р и выгода до 2.1 млн Р Анапа

Ключи в 2026, сауна, фонтан, 1520 растений из Италии



Уведомления

Новых уведомлений нет

суббота, 22 августа

Август 2026

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31	1	2	3	4	5	6

30 мин

Фокусировка

krasnodar.domclick.ru Купить гараж, 59.6 м² по адресу Краснодарский край, Анапа, улица Самбурова, 90а за 1 800 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопас...

Оформите сделку без ипотеки выгодно Поможем на каждом этапе

Реклама

Краснодар

Партнёрам

Поиск

Сообщения

Сердечки

Плюс

Разместить объявление

Войти

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

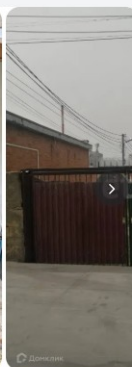
Ипотека

Услуги

Журнал

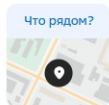
24 Риелторы

Мобильное приложение



Гараж, 59.6 м²

Краснодарский край, Анапа, улица Самбурова, 90а



Об объекте

Площадь 59,6 м²

Тип сделки Свободная продажа

Охрана нет

Гараж, 59.6 м²

1 800 000 Р

30 201 Р/м²

КБ Ксения Бабухина 49 объявлений На Домклик 9 лет 8 мес.

Анапа Этажи

Показать телефон

Перейти в чат

Связаться

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете?

Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

krasnodar.domclick.ru

Купить гараж, 59.6 м² по адресу Краснодарский край, Анапа, улица Самбура, 90а за 1 800 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопас...

...

90%

Об объекте

Ипотека и скидки

Похожие объявления

59,6 м²

Средняя цена за м²

1 800 000 ₽

30 201 ₽/м²

Ксения Бабухина

49 объявлений

На Домклик 9 лет 8 мес.

Анапа Этажи

Показать телефон

Перейти в чат

Связаться

Описание

В продаже отличный капитальный гараж в ГСК-15 города-курорта Анапа. Площадь гаража 59,6 кв.м. Удобное расположение в центральной части города, рядом с ТРЦ Табрис, капитальное строение. Гараж делали под себя, стены оштукатурены и покрашены, на полу плитка. Заведено электричество, сделана вентиляция, смотровая яма, распашные ворота. Гараж сухой. Все документы готовы к продаже.

Расположение отличное, удобная развязка в любую точку города. Вся инфраструктура рядом (остановка, магазины, и т.д.). Звоните!

Код пользователя: 1245800687

Номер в базе: 3260438

Скрыть

Обновлено 7 апреля

76

5

realty.yandex.ru

Купить гараж 25.6 м² за 1,2 млн ₽ — Анапа, Парковая улица, 70 — id 4031391232750834209

...

Недвижимость

Новостройки

Купить

Снять

Коммерческая

Ипотека

Журнал

Для бизнеса

15

Уникальные акции

Аренда

DOGMA

Разместить объявление

Моя подборка ЖК

Недвижимость в Анапе

Купить

Гараж

Купить гараж, 25,6 м²

6 августа, 4 просмотра

25,6 м², гараж

1 200 000 ₽

46 875 ₽ за м²

ипотека

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Котов Сергей Сергеевич

Агентство «Этажи Анапа»

Анапа, Парковая улица, 70

Ж/д ст. Анапа, 6,30 км

Добавить заметку

8 фото

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

25,6 м²

Гараж

общая

тип

РЕКЛАМА

АЛИА

ASTERUS

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

realty.yandex.ru

Купить гараж 25.6 м² за 1,2 млн ₽ — Анапа, Парковая улица, 70 — id 4031391232750834209

...

Мир

Дом премиум-класса МИРА в культовой локации ВДНХ

Детские и спортплощадки - Приватный двор с фонтаном - Зеленый район - Монолит завершен - Ключи на 4 месяца раньше.

Узнать больше

6 августа, 4 просмотра

25,6 м², гараж

1 200 000 ₽

46 875 ₽ за м²

ипотека

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Котов Сергей Сергеевич

Агентство «Этажи Анапа»

Анапа, Парковая улица, 70

Ж/д ст. Анапа, 6,30 км

Добавить заметку

Описание

Продаётся капитальный гараж 6,25х4,70 м в надёжном кооперативе ГАИ. Проведен свет. Возможно подключение центрального водоснабжения и оптоволоконного интернета. Помещение полностью сухое — крыша не протекает, вещи в безопасности круглый год. Удачное расположение — гараж рядом со въездом, легко подъехать в любое время. Отличный вариант для хранения автомобиля, организации мастерской или использования под склад. Документы в порядке. Просмотр в любое удобное время. Код пользователя: 193372 Номер в базе: 13528319

Агентство Этажи Анапа

Год основания 2024

2852 объекта

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Расположение

Анапа, Парковая улица, 70

РЕКЛАМА

АЛИА

ASTERUS

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-543-253999/25 от «12» ноября 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 433-543-253999/25 от «12» ноября 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Буторина Марина Юрьевна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями
Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «23» ноября 2025 г.
по «22» ноября 2026 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с
даты, когда Страхователь начал
осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования 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

СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (десять миллионов
рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы
Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (Сто тысяч рублей)

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное
общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 8(412)452741
Эл. адрес: filial@penza.ingos.ru

От Страховщика:
Полутина А.В.
Начальник ОКС, доверенность № 2516402-543/25 от 30.01.2025г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» декабря 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01379
номер свидетельства

**Буторина
Марина Юрьевна**

ИНН 583805056430

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

Президент СРО РАО

К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филатова, д.2/1

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0388



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 493759

Настоящий диплом выдан
Марине Юрьевне Яшенькиной
в том, что он(а) с "01" ноября 2010 г. по 27 мая 2011 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московская финансово-промышленная
образовательная академия"

по программе
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 мая 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Яшенькиной
Марины Юрьевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва
[Подпись]

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048696-1

« 19 » декабря 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Буториной Марине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » декабря 20 25 г. № 434

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » декабря 20 28 г.

Аттестация, Москва 2024 г. № 19/2024

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-235180/25 от 21.10.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-235180/25 от 21.10.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО»	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 109472 г. Москва, ул. Ташкентская, д.29А
--	---

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация
--	--

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 25.10.2025 по 24.10.2026	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев
---	--

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 10 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
---	--	------------------------------

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:	10 000 000 рублей
---	-------------------

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Банк Инго Кор. сч. 30101810845250000148 БИК 044525148 КПП 770501001 Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru	От Страховщика:
--	------------------------

Идентификатор документа 4d6ee43a-496b-4e67-b411-7f57e74863db

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Страховое Публичное акционерное общество "Ингосстрах" Лурия Наталья Борисовна Доверитель: СПАО "ИНГОССТРАХ"	f24839ee-a275-4399-b0f5-5964e69bce03 с 09.07.2025 00:00 по 08.07.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	0972BCFB000CB36FB34852D46 5458F1278 с 30.06.2025 18:06 по 30.06.2026 18:06 GMT+03:00	22.10.2025 17:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "ЭПА" Глек Дмитрий Владимирович ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	021838C40098B2868A45A2C90 4E8E7FCF3 с 06.03.2025 14:44 по 06.06.2026 14:44 GMT+03:00	22.10.2025 18:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.

Единый регистрационный номер доверенности

8ad7a3cd-67be-4965-9773-7111b9784ce4

Внутренний номер доверенности

45

Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности

<https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/check-status?guid=8ad7a3cd-67be-4965-9773-7111b9784ce4>

ДОВЕРЕННОСТЬ

Дата совершения (выдачи) доверенности

25.10.2024

Доверитель

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЕ АГЕНТСТВО", ИНН: 7804687315, КПП: 772101001, ОГРН: 1217800156606, адрес местонахождения: 77, 109472, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ВЫХИНО-ЖУЛЕБИНО, УЛ ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 29А

в лице единоличного исполнительного органа:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГЛЕК ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, СНИЛС: 138-994-007 09, ИНН: 280119212658

Представитель

ГЛЕК ЕКАТЕРИНА ВЛАДИМИРОВНА, 16.03.1993 года рождения, СНИЛС: 160-739-089 74, ИНН: 280124674390, документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия, номер: 40 18 153747, выданный 1 ОТДЕЛЕНИЕ ОТДЕЛА ПО ВЫБОРГСКОМУ РАЙОНУ СПБ УВМ ГУ МВД РОССИИ ПО СПБ И ЛО 18.09.2018, код подразделения: 780-005

Полномочия

Подписывать от имени доверителя в электронном виде и фактически следующие документы:

- отчеты об оценке
- краткие отчеты об оценке
- договора
- счета-фактуры
- счета на оплату
- иные договора для осуществления хозяйственной деятельности компании

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до 25.10.2029

Полномочия осуществляются индивидуально

Возможность передоверия без права передоверия

Содержимое элементов файла, не вошедших в основную форму

Элемент файла	Наименование	Значение
Таблица 4.1 Сведения о доверенности (Доверенность)		
ИдФайл	Идентификатор файла	ON_EMCHD_20241025_8ad7a3cd-67be-4965-9773-7111b9784ce4
ПрЭлФорм	Флаг обязательности элементов	00000000
ВерсФорм	Версия формата	EMCHD_1
Таблица 4.4 Сведения о доверителе (доверителях) (СвДоверит)		
ТипДоверит	Тип доверителя	1
Таблица 4.19 Сведения о доверенности (СвДовТип)		
ВидДовер	Вид доверенности	1
Таблица 4.20 Сведения о представителе (представителях) (СвУпПредТип)		
ТипПред	Тип представителя	3
Таблица 4.22 Сведения о полномочиях представителя (представителей) (СвПолнТип)		
ТипПолн	Тип полномочия	0