



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ



Замечания, предъявляемые к отчетам об оценке рыночной стоимости, направляемых в рамках ст. 22.1 ФЗ-237

Докладчик:
Главный специалист отдела кадастровой
оценки КГБУ «ЦКО» Папынова Дарья Николаевна

Анализ отчетов об оценке

Анализ отчетов об оценке КГБУ «ЦКО» проводится на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299

Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611

Анализ отчетов об оценке

С 7 ноября 2022 года:

Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федерального стандарта оценки « Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»

Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»

Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»

Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200

Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611

Нарушение при выполнении анализа рынка

Нарушение принципа достаточности объема исследований, лежащего в
основе формирования
анализа рынка (п. 11 ФСО №7)

Нерепрезентативная выборка

Необоснованный выбор аналогов

Необоснованный итоговый результат

Примеры

В отчете об оценке рассматривается рынок земельных участков под индустриальную застройку в г. Владивостоке за период 24 месяца, дата оценки октябрь 2022 г.

№ п/п	Назначение	Дата публикации	Право	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб./кв. м	Источник рыночной информации
1	объекты складского назначения, офисы, служебные помещения	23.08.2021	Аренда до 12.2027г.	25:28:040014:2867	6 000	1 667	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/zemelnyj-uchastok-na-vyselkovoj-60-sotok-94755777.html
2	Объекты складского назначения	08.04.2022	аренда	25:28:040011:9146	1 682	3 983	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/produktija-zemelnyj-uchastok-pod-sklady-v-cherte-goroda-rudnevskij-most-88028341.html
3	Склады	31.01.2022	собственность	25:28:010043:1638	13 256	3 018	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/produktija-1.33-ga-na-fadeeva-69-77188939.html
4	объекты складского назначения	06.04.2022	Аренда до 04.2028г.	25:28:040006:20448	1 713	4 962	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-pod-sklad-na-dneprovskoj-98458816.html
5	объекты складского назначения, офисы, служебные помещения	11.08.2021	Аренда до 12.2027г.	25:28:040014:2996	2 000	1 750	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/uchastok-na-vyselkovoj-20-sotok-vo-vladivostok-94424559.html
6	Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности; объекты складского назначения; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; автомобильные мойки	27.07.2020	аренда	25:28:050007:960	18 724	1 228	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/produktija-1.63-ga-proizvodstvo-skladzona-p-1-zemelnyj-uchastok-64220588.html
7	Объекты складского назначения	21.09.2020	Аренда до 10.2085г.	25:28:040012:2529 / 25:28:040006:20084	10 146	1 478	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/produktija-2-shikamyh-uchastka-v-gorode-pod-kapitalnoe-stroitelstvo-64894445.html
8	Деловое управление; Банковская и страховая деятельность; Гостиничное обслуживание; Развлечения; Амбулаторное ветеринарное обслуживание; Рынки; Магазины; Общественное питание; Склады	16.05.2020	аренда	25:28:040014:294	2 400	2 500	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/produktija-zemelnyj-uchastok-v-rajone-ul-snegovaja-vo-vladivostok-81553304.html

Примеры

В отчете об оценке рассматривается рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Артеме



Примеры

В отчете об оценке рассматривается
рынок офисно-торговых объектов
на территории
Приморского края за период 24
месяца.

Объект оценки расположен в
г. Дальнегорске

Номер п/п	Адрес	Дата предложения	Цена 1 кв. м, руб.
1	г. Партизанск, ул. Деповская 5	11/2021	7 107
2	г. Лесозаводск, ул. Будника, 130	06/2021	10 315
3	пгт. Кировский, ул. Советская, 63	01/2022	12 194
4	г. Лесозаводск, ул. Будника, 7	12/2021	2 230
5	с. Черниговка, ул. Октябрьская 76	01/2021	5 556
6	с. Яковлевка, ул. Советская	12/2021	2 308
7	с. Ивановка, ул. Больничная 10	07/2021	5 385
8	с. Гражданка, ул. Лазо 1а	12/2021	7 772
9	с. Боец Кузнецов, ул. Шоссейная 15а	11/2021	6 694
10	г. Спасск-Дальний, ул. Советская, дом 19	10/2022	13 889
11	г. Лесозаводск, ул. Григоренко, 28	04/2022	9 986
12	г. Спасск Дальний, переулок Офицерский 1	10/2022	11 986

Примеры

В отчете об оценке рассматривается
рынок земельных участков под
офисно-торговую застройку
в г. Находке за 12 месяцев,

дата оценки – сентябрь 2022 г.

№ п/ п	Местоположение ²²	Вид права	Назначение по данным Росреестра	Площадь, кв.м	Дата предложения
1	Приморский край, г. Находка, ул. Сидоренко, 1, строение 6	Собственность	земли населенных пунктов / магазины, торговые комплексы	2 355	04.05.2021
2	Приморский край, г. Находка, пр-т Северный, д. 110	Аренда	земли населенных пунктов / объекты придорожного сервиса (4.9.1)	9 779	01.09.2022
3	Приморский край, г. Находка, ул. Шоссейная, дом 96	Аренда	земли населенных пунктов / магазины, здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м	9 332	21.01.2021
Результаты анализа стоимостных данных рынка купли-продажи земельных участков					
Среднее значение, руб./кв.м:				1 624,10	
Медиана значений, руб. / кв.м:				1 125,16	

Нарушения при выполнении анализа наиболее эффективного использования

Нарушение п. 12 ФСО № 7 «Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объектов недвижимости»

Нарушение п. 13 ФСО № 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено ... и финансово оправдано»

Нарушение п. 15 ФСО № 7 «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Примеры

- В отчете рассматривается незастроенный земельный участок площадью свыше 50 га в с. Андреевка Хасанского района, *ВРИ – огородничество*.

Вывод Оценщика по НЭИ: огородничество

- В отчете рассматриваются незастроенные земельные участки на о. Русский, *ВРИ – Общественное управление; Культурное развитие; Развлечение; Дошкольное, начальное и среднее общее образование; Амбулаторное ветеринарное обслуживание; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); Магазины; Общественное питание; Социальное обслуживание; Бытовое обслуживание; Для индивидуального жилищного строительства; Малоэтажная многоквартирная застройка; Блокированная жилая застройка; Среднеэтажная жилая застройка; Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Объекты гаражного назначения; Спорт; Туристическое обслуживание; Обслуживание автотранспорта; Производственная деятельность; Земельные участки (территории) общего пользования.*

Вывод Оценщика по НЭИ: разрешенное использование

Нарушение при реализации сравнительного подхода

Нарушение пп.в п.22 ФСО № 7 «... Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»

Примеры

Объект оценки – земельный участок из категории земель земли населённых пунктов, ВРИ - ведение огородничества

Номер п/п	ВРИ земельного участка	Причина отказа
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	Иное ВРИ - Земельные участки под ЛПХ
2	Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участкам	Иное ВРИ - Земельные участки под ИЖС
3	Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками	Иное ВРИ - Земельные участки под ИЖС
4	Для ведения личного подсобного хозяйства	Иное ВРИ - Земельные участки под ЛПХ
5	Для ведения личного подсобного хозяйства (с ограничением по санитарным нормам)	
6	Личные подсобные хозяйства (с ограничением по санитарным нормам)	
7	Для ведения личного подсобного хозяйства	Применим
8	Для дачного строительства, ведения дачного хозяйства	
9	Ведение садоводства. Код 13.2	
10	Садовые дома	
11	Ведение огородничества (Код 13.1)	

Примеры

Объект оценки – земельный участок под индустриальную застройку
в г. Владивостоке

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб./кв. м	Пояснение
1	Для дальнейшей эксплуатации зданий: литер А (административно- бытовой корпус), литер Б (гаражи), литер В (жилой дом), литер Д (здание теплицы)	г. Владивосток, ул. Зеленая, дом 4	1 909	3 929	Не сопоставимое ВРИ
2	объекты складского назначения	г. Владивосток, ул. Междугородняя, д 18	8 214	1 826	Участок застроен
3	Объекты складского назначения	г. Владивосток, в районе ул. Днепропская, 100	1 302	5 991	Максимальное значение выборки
4	объекты складского назначения, офисы, служебные помещения	г. Владивосток, ул. Выселковая, 49 а	6 000	1 667	Применим
5	Для реконструкции и дальнейшей эксплуатации здания казармы (Лит.А) и здания - угольный склад (Лит.Б)	г. Владивосток, ул. Нейбута, дом 43а	7 195	6 254	Участок застроен
6	Склады	г. Владивосток, ул. Чукотская, д 6а	4 845	4 128	Участок застроен
7	Для размещения центрального материального склада УНР 246	г. Владивосток, ул. Катерная, д 7	10 072	5 759	Участок застроен

При этом объекты с минимальными значениями выборки
приняты в качестве аналогов (предложения №№ 4, 12, 13)

Примеры

Продолжение.

8	Объекты складского назначения	г. Владивосток, ул. Руднева, 14	1 682	3 983	имеется проект на строительство склада
9	Склады	г. Владивосток, ул. Фадеева, т/у 69а	13 256	3 018	На участок заводятся коммуникации, на каком этапе собственником информация не предоставлена
10	Для строительства и дальнейшей эксплуатации производственной базы	г. Владивосток, ул. Шошина, дом 35	4 593	7 403	Участок застроен
11	объекты складского назначения	г. Владивосток, ул. Диспрская, 29	1 713	4 962	имеется проект на строительство склада
12	объекты складского назначения, офисы, служебные помещения	г. Владивосток, ул. Выселковая, д. 49а	2 000	1 750	Примесным
13	Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности; объекты складского назначения; станции технического обслуживания автомобилей, автооремонтные предприятия; автомобильные мойки	г. Владивосток, ул. Заречная, 47	18 724	1 228	Примесным

Отсутствует анализ возможности принятия в отношении аналога допущения касательно коммуникаций

Отсутствует анализ улучшений. Плотность застройки участка 2%, здание из профнастила площадью 90 кв. м

Примеры

Прочие примеры необоснованных отказов от использования рыночных предложений в качестве аналогов:

«Иная категория земель»

«На участке находится ЗОУИТ»

«Имеется проект на строительство»

«В границах земельного участка присутствует озеро»

«Для реализации проекта короткий остаточный срок аренды»

«Дата предложения к продаже земельного участка значительно отдалена от даты оценки»

Нарушения при реализации сравнительного подхода

Нарушения на этапе выбора объектов-аналогов:

выбор из заведомо нерепрезентативной выборки (нарушение принципа достаточности объема исследований в рынке)

несопоставимость аналогов с объектом оценки по основным критериям: рыночный сегмент (назначение), конструктивные особенности, месторасположение

Нарушения на этапе описания объектов-аналогов:

нарушение принципа достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены)

нарушение принципа достоверности (описание искажено, не соответствует действительности)

Нарушения при реализации сравнительного подхода

Нарушения на этапе введения и описания корректировок:

Отсутствие обоснования введенных корректировок, отсутствие отказа от введения корректировок

Отсутствие анализа на сопоставимость используемых данных различных справочников конкретным рыночным данным

Отсутствие анализа итоговых скорректированных цен аналогов

Примеры

Отсутствие анализа на сопоставимость используемых данных различных справочников конкретным рыночным данным

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение (адрес) объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Карбышева, дом .	Приморский край, г Владивосток, ул Маковского, д 290	Приморский край, г Владивосток, ул Находкинская, д 1	Приморский край, г. Владивосток, ул. Артековская, 1
Типовая зона в пределах города	Многоквартирная жилая застройка	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Окраины города
Корректировка на местоположение, %	-	+10	+10	+19

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Местоположение (адрес) объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Набережная, в районе ,	Приморский край, г. Владивосток, ул. Баляева, д. 52	Приморский край, г. Владивосток, ул Стрелковая, 56	Приморский край, г Владивосток, ул Находкинская, д 1	Приморский край, г Владивосток, ул Маковского, 9
Типовая зона в пределах города	Центр деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Окраины городов, промзоны	Зоны автомагистралей
Корректировка на местоположение, %	-	+14	+14	+31	+14

Примеры

Отсутствие анализа на сопоставимость используемых данных различных справочников конкретным рыночным данным

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект г. Артем, ,	Сравниваемые объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
			г. Артем, в районе ул. Портовой, 1	г. Артем, ул. Концевая, д. 19	г. Артем, ул. Саперная, 11 (п. Угловое)
Благоустройство и дорожная инфраструктура		Подъездная дорога - с твердым покрытием	Без подъездных путей	Подъездная дорога - с твердым покрытием	Подъездная дорога - без твердого покрытия
	коэффициент	1,1400	1,0000	1,1400	1,0800
Корректировка	%		14,0	0,0	5,6
Скорректированная цена	руб./кв.м		1 077	576	732

Стоимость организации подъездных путей к аналогу № 1 составляет величину 1 100 000 руб.

Примеры

Отсутствие анализа на сопоставимость используемых данных различных справочников конкретным рыночным данным

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание; магазины; общественное питание	Магазины	Для размещения объектов торговли	Магазины
Корректировка на разрешенное использование, коэф.	-	0,69	0,69	0,69

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Для дальнейшей эксплуатации зданий: цеха авторемонта, лит. Д, мастерских, лит. В, В1, В2, В3, В4, В5, административно-бытового корпуса, лит. А, А1, А2, А3, материального склада, лит. Б, Б1, Б2	Объекты складского назначения, офисы, служебные помещения	Объекты складского назначения, офисы, служебные помещения	промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности; объекты складского назначения; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; автомобильные мойки
Корректировка на вид использования, %	-	-20	-20	0
Цена скорректированная, руб./м ²	-	1 566	1 645	1 084 ¹⁹

Нарушения при реализации доходного подхода

Нарушения на этапе выбора объектов-аналогов:

Выбор объектов-аналогов, описание объектов-аналогов (аналогично, что и в сравнительном подходе)

Несопоставимость аналогов с объектом оценки по основным критериям: рыночный сегмент (назначение), конструктивные особенности, месторасположение

Нарушения на этапе описания объектов-аналогов:

Нарушение принципа достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены)

Нарушение принципа достоверности (описание искажено, не соответствует действительности)

Нарушения при реализации доходного подхода

- Несоответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки.

Например: ставка арендной платы за общую площадь применена к полезной площади объекта оценки или наоборот; ставка рассчитана без учета затрат на оплату коммунальных услуг, при этом денежный поток дополнительно очищается от этих же затрат

- Отсутствие анализа используемых в расчете величин операционных расходов на соответствие рыночным данным. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных заказчика без проверки на соответствие рыночным данным в части уровня загрузки, величины затрат содержание объектов .
- Необоснованный прогноз составляющих денежного потока (доходы / расходы).

Нарушения при реализации затратного подхода

- Некорректный выбор аналога для определения величины затрат на замещение / воспроизводство

Например: несоответствие назначения, КС, несоответствие объемно-планировочных решений и строительных характеристик

- Описание технического состояния конструктивных элементов и данные фотофиксации объекта оценки (которые представлены в отчете) не соответствует принятым количественным значениям износа

Например: расчетный износ конструктивного элемента «Крыша» указан в размере 90%, при этом по фотоматериалам крыша в годном, эксплуатируемом состоянии.

В затратном подходе общий физический износ составил 80%, в сравнительном подходе объект позиционируется как в удовлетворительном, годном к эксплуатации, состоянии.

Нарушения при реализации затратного подхода

- **Несоответствие начисленного общего физического износа шкале физического состояния объекта недвижимости, на которую в отчете опирается оценщик.**

Например: общий расчетный физический износ объекта оценки составил 70%, согласно шкале соответствует ветхому состоянию, при этом объект оценки описывается как в удовлетворительном, годном к эксплуатации состоянии, что в том числе подтверждено и фотоматериалами в отчете

- **Некорректный/необоснованный расчет прибыли предпринимателя**

Например: для расчета продолжительности срока строительства в отношении здания котельной используется информация о сроках строительства здания склад-магазина

- **Некорректный/необоснованный расчет внешнего и функционального устаревания**

Иные нарушения при составлении отчета об оценке

Ненадлежащее использование данных справочников

В описании объекта оценки приводятся недостоверные и/или
искаженные данные

Отсутствие анализа итоговых скорректированных цен аналогов в
сравнительном подходе

Примеры

Отсутствие анализа итоговых скорректированных цен аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена продажи руб./ 1 кв. м		449	3 117	353
Вес, присвоенный объекту-аналогу		24,56%	21,05%	54,39%
Средневзвешенное значение цены продажи, руб./кв. м	958	110	656	192
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 444 010			

Расчет рыночной стоимости земельного участка для аналога № 1 Сравнительным подходом

Элементы сравнения		оцениваемый	1	2	3	4	5	6
Населенный пункт		г. Спасск-Дальний	г. Спасск-Дальний	г. Спасск-Дальний	г. Спасск-Дальний	г. Спасск-Дальний	г. Спасск-Дальний	р-н Спасский, с. Спасское
Улица		Краснознамённая	ул Парковая, 64	Кустовиновская, дом 7	ул. Андреевская, дом 14	ул. Ершова, дом 3	ул. Мельничная, дом 47	ул. Хрещатинская, дом 76
Итого: скорректированная цена	руб/м²		683,6	587,2	206,3	662,9	307,7	398,9
Площадь	м²	1 908,06	979,00	730,00	1 010,98	3 400,00	982,80	2 000,00
Вес	%	100%	10,8%	7,2%	14,0%	34,0%	20,2%	13,7%
ИТОГО	руб/м²	488	74,0	42,3	28,9	225,5	62,1	54,8
ИТОГО	руб.	930 402						
ИТОГО с округлением	руб.	930 000						

Примеры

Отсутствие анализа итоговых скорректированных цен аналогов

№ п/п	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
	Согласование полученных результатов				
	Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./кв.м		1 015,01	1 139,43	474,47
	Общая валовая коррекция		791,4900	772,7800	302,0000
	Отклонение общей валовой коррекции от первоначальной стоимости (абсолютная валовая коррекция)		79,2000%	62,8200%	42,7800%
	Удельный вес аналога (1/ процент отклонения общей валовой коррекции)	5,19190	1,26260	1,59180	2,33750
	Весовой коэффициент, рассчитанный для каждого объекта-аналога	1,0000	0,2432	0,3066	0,4502
	Ранжирование		246,8400	349,3400	213,6200
	Скорректированная средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		809,80		

Примеры

Ненадлежащее использование данных справочников

Вводится корректировка на нахождение земельного участка в ЗОУИТ «Охранная зона линии ВЛ-110 кВ». Корректировка вводится на основании справочных данных, которые относятся исключительно к конфигурации, форме и рельефу местности.

Вводится корректировка на наличие вблизи земельного участка ж/д путей. Корректировка вводится на основании справочника, где прямо указано, что представленные данные относятся исключительно к земельным участкам в границах которых имеется ж/д путь.

В отчете для введения корректировок используются данные из нескольких справочных изданий. При этом в отчете отсутствует анализ существенных различий в величинах коэффициентов по одному и тому же ценообразующему фактору в различных справочниках. Выбор источника для введения корректировки не обоснован.

Примеры

Недостоверное/искаженное описание объекта оценки

Местоположение (город расположения) (6.1)	-	край Приморский, г. Артем, ул. Кирова, дом 7	Приморский край, г. Артем, ул. Кирова, 83/1	Приморский край, г. Артем, в районе ул. Бабушкина, 10	Приморский край, г. Артем, в районе ул. Бабушкина, 10 а
Корректировка на местоположение (город расположения)	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	Руб./кв.м		2664,56	3743,16	3418,83
Корректировка на район расположения в городе (6.2)		Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей
Корректировка на район расположения в городе	%		0,00%	0,00%	0,00%

Объект оценки расположен в центре г. Артема

	Цена после корректировок, руб./кв.м		36,74	43,37	49,30	39,30
9	Наличие водоснабжения, канализации	отсутствуют	имеются на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректирующий коэффициент	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		-13,79%	0,00%	0,00%	0,00%
	Цена после корректировок, руб./кв.м		31,68	43,37	49,30	39,30

Фактически, согласно данным <https://www.vl.ru>, база отдыха оборудована водоснабжением и канализацией

**Спасибо
за внимание!**

