

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ
И КОНСАЛТИНГА



Отчет № 199-Н-20

об оценке объекта оценки:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а

ЗАКАЗЧИК: Юган Александр Матвеевич, в лице финансового управляющего Рычкова Виталия Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 14.01.2019 по делу № А32-7207/2018

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Национальное Агентство
Оценки и Консалтинга»

ДАТА ОЦЕНКИ: 15 июля 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 17 август 2020 г.

2020 год

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы</i>	3
2.	<i>Задание на оценку</i>	5
3.	<i>Сведения о заказчике оценки</i>	6
4.	<i>Сведение об Оценщике и Исполнителе</i>	6
5.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>	8
6.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности</i>	9
7.	<i>Определение вида оцениваемой стоимости</i>	9
8.	<i>Основные этапы процесса оценки</i>	10
9.	<i>Источники информации и полнота исследования</i>	10
10.	<i>Описание Объекта оценки</i>	10
10.1.	<i>Описание объема оцениваемых прав</i>	10
10.2.	<i>Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании</i>	11
10.3.	<i>Фотоматериалы</i>	13
10.4.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	18
11.	<i>Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость</i>	19
11.1.	<i>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</i>	19
11.2.	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	25
11.3.	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием</i>	25
11.4.	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i>	28
11.5.	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования</i>	30
12.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования</i>	30
13.	<i>Процедура оценки. Выбор подходов и методов, используемых при оценке</i>	32
14.	<i>Оценка земельного участка сравнительным подходом</i>	39
15.	<i>Оценка здания сравнительным подходом</i>	49
16.	<i>Оценка здания доходным подходом</i>	58
17.	<i>Обобщение результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке</i>	66
18.	<i>Заключение об оценке</i>	68
19.	<i>Приложения</i>	69
	<i>Приложение №1. Коммерческие предложения по продаже объектов недвижимости</i>	69
	<i>Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	76
	<i>Приложение №3. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике</i>	99



1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки №120-Н-19 от 10.06.2020 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а,
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а	Не применялся	9 310 000	9 570 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а	Не применялся	270 000	Не применялся

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Обращаем Ваше внимание, что отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Полученные результаты носят рекомендательный характер.



Итоговая величина стоимости объекта оценки**Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 15 июля 2020 года составляет:**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а	9 440 000	7 870 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а	270 000	270 000 (НДС не облагается)
Итого	9 710 000	8 140 000

Генеральный директор
 ООО «Национальное Агентство
 Оценки и Консалтинга»

А.О. Зубрилов



2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>См. Раздел 2 настоящего Отчета</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право собственности Оценка активов производится без учета залоговых обременений</p>
<p>Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра</p>	<p>Осмотр проведен, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Дата проведения осмотра 15 июля 2020 г.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Установление стоимостных характеристик объекта оценки для целей реализации в ходе конкурсного производства</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная</p>
<p>Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)</p>	<p>15 июля 2020 года</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>17 июля 2020 года</p>
<p>Период проведения работ</p>	<p>15 июля 2020 - 17 июля 2020 года</p>
<p>Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)</p>	<p>См. Раздел 1.5</p>



3. Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки	Юган Александр Матвеевич, в лице финансового управляющего Рычкова Виталия Михайловича Действующего на основании Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 14.01.2019 по делу № А32-7207/2018
Реквизиты	Реквизиты счета должника в процедуре банкротства: Банк получателя - Структурное подразделение 9038/01877 Московского банка Публичного акционерного общества "Сбербанк России" (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19) Кор/счет - 30101810400000000225 БИК – 044525225 Счёт получателя – 40817810338090776445

4. Сведение об Оценщике и Исполнителе

ФИО	Зубрилов Александр Олегович – оценщик 1 категории
информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация Саморегулируемая Организация Оценщиков "СОЮЗ» (свидетельство рег. №1035/1 от 19 февраля 2018г.). Место нахождения АСОО «СОЮЗ»: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3, корп. 1, оф. 12. www.soosibir.ru.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 493363, выдан УМЦ БГУЭП 20 июня 2003 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 493365, выдан УМЦ БГУЭП 25 сентября 2003 года. Свидетельство о повышении квалификации № 03-046-08, выдано Центром профессионального образования Байкальского государственного университета экономики и права 13 декабря 2007г.
Информация о квалификационном аттестате оценщика	С 01.04.2018 в соответствии с требованиями ст.24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» наличие квалификационного аттестата является обязательным условием членства в саморегулируемой организации оценщиков, а в соответствии со ст. 4 закона – обязательным условием осуществления оценочной деятельности. Оценщик успешно сдал квалификационные экзамены в области оценочной деятельности, что подтверждается выдачей: <ul style="list-style-type: none"> – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №003863-2 от 16.02.2018 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №003864-3 от 16.02.2018 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003862-1 от 16.02.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года
Сведения о страховании гр. ответственности	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-233-027787/20 от 17.04.20г. до 16.04.2021г. лимит ответственности по страховому случаю 30 000 000 руб.



Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»
Местонахождение Оценщика	664003, г. Иркутск, пер. Пионерский, д. 11
Контактная информация Оценщика	Тел. (3952) 24-27-14, 48-49-29
Исполнитель	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга»
ОГРН	1153850038011
Дата присвоения ОГРН	03 сентября 2015 г.
Местонахождение организации	664003, г. Иркутск, пер. Пионерский, д. 11
Контактная информация юридического лица	Банковские реквизиты Р/с 40702 81031 83501 04686 в Байкальском банке СБ РФ г. Иркутск ОСБ 8586/0366 г. Иркутск. К/с 30101 810900000000607, БИК 042 520 607 ИНН 3808191584, КПП 380801001 Тел. (3952) 24-27-14, 48-49-29 e-mail: info@naokons.ru
Страховой полис организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Полис обязательного страхования гражданской ответственности №433-233-082819/18 от 10.12.2018 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб. выдан СПАО «Ингосстрах» на период с 01.01.2019 г. по 31.12.2020г.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Не привлекались
Наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия	

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик, проводивший оценку объекта оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- При проведении не было зафиксировано фактов вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при



проведении оценки объекта оценки.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщики исходили из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Оценщики самостоятельно провели анализ исходной информации, а полученные ими выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
4. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
5. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
7. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 - Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1).
 - Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
 - Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3).
 - Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
8. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщики исходили из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы.
9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки, и Оценщики не несут ответственности за то, что права собственности на объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением. Отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
12. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
13. Оценщики определяли рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки. В то же время в соответствии с Федеральным



Законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

14. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

15. В настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

16. Ограничения и пределы полученного результата: пределами применения полученного результата является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в ходе конкурсного производства.

17. Оценка активов производится без учета залоговых обременений.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: АСОО «СОЮЗ» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

7. Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;



- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

8. Основные этапы процесса оценки

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

9. Источники информации и полнота исследования

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись (копии):

- Выписки из ЕГРН от 07.08.2018г.;
- Технический паспорт от 13.10.2011г.;
- Технический паспорт от 31.08.2012г.;
- Фотоматериалы.

Перечень нормативных актов используемых при проведении оценки объекта оценки:

- Гражданский кодекс РФ в посл. ред.;
- Налоговый кодекс РФ посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

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.

10. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а,
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а.

10.1. Описание объема оцениваемых прав

Описание объема оцениваемых прав и правоподтверждающих документов на объект оценки, представлены в таблице 10.1.

Таблица 10.1

Описание объема оцениваемых прав



Наименование	Значение	Значение
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности
Субъект права	Юган Александр Матвеевич	Юган Александр Матвеевич
Правоподтверждающие документы	Выписки из ЕГРН от 07.08.2018г.	Выписки из ЕГРН от 07.08.2018г.
Наличие обременений	Ипотека	Ипотека

10.2. Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании

Объект оценки представляет собой отдельностоящее административное здание, расположенное на земельном участке.

Внешнее и внутреннее состояние объекта соответствует назначению. Внутренние помещения соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам коммерческого назначения.

Количественные и качественные характеристики здания представлены в таблице 10.2, указаны в соответствии с техническим паспортом и данными визуального осмотра.

Таблица 10.2

Техническая характеристика объекта оценки

Наименование	Значение
Адрес	Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а
Литера по тех.паспорту	А
Кадастровый номер	22:47:050403:630
Наименование	Нежилое здание
Этажность (надземная / подземная)	2
Год постройки	н/у
Материал стен	Кирпичные
Материал фундамента	Бетонный ленточный
Материал перекрытий	Железобетонные
Физическое состояние конструктивных элементов по данным визуального осмотра	Хорошее состояние
Данные о внешнем виде фасада здания	Хорошее состояние, без видимых значительных дефектов
Общая площадь, кв.м.	788,50
Внутренняя отделка	Стандартный офисный ремонт
Сан. и электротехнические устройства	Электроснабжение, отопление, канализация, горячее и холодное водоснабжение
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	Офисное

Техническое состояние оцениваемого объекта: По состоянию на дату осмотра физическое состояние конструктивных элементов объекта оценки оценивается как хорошее. Внутренняя отделка помещений находится в хорошем состоянии.

Оцениваемый объект относится к рынку коммерческой недвижимости к сегменту торгово-офисной недвижимости.

Описание основных количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка представлены в следующей таблице, указаны в соответствии «Публичной кадастровой карты»¹.


Таблица 10.3

Описание земельного участка

№ п/п	Наименование	Земельный участок
1	Местоположение	Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а

¹ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>



№ п/п	Наименование	Земельный участок
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Разрешенное использование/назначение	Под размещение административных и офисных зданий
4	Фактическое использование	Согласно разрешенного использования
5	Площадь земельного участка	700 кв.м.
6	Кадастровый номер	22:47:150101:61
7	Кадастровая стоимость земельного участка	446 943 руб.
8	Рельеф	Спокойный
9	Санитарно-техническое состояние земельного участка	Удовлетворительное, не захлавлен
10	Улучшения выявленные на земельном участке	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а
11	План земельного участка	

Анализ ликвидности объекта оценки

Назначение: Оцениваемое имущество относится к рынку нежилой торгово-офисной недвижимости.

Текущее использование: не используется.

Маркетинговое время: (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет в среднем 12 месяцев.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. 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 обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Менее 61	61-270	271-545



Уровень ликвидности: Принимая во внимание основные факторы ликвидности, в том числе назначение, конструктивные особенности, площадь оцениваемого имущества и средний срок экспозиции подобных объектов недвижимости на рынке нежилкой недвижимости, составляющий не менее 360 дней, оцениваемое имущество обладает низкой степенью ликвидности.

Потенциальными покупателями являются предприниматели Алтайского края, близлежащих районов.

10.3. Фотоматериалы











10.4. Описание местоположения объекта оценки

Общие сведения об Алтайском крае

Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а.

Алтайский край - субъект Российской Федерации. Входит в Сибирский федеральный округ, является частью Западно-Сибирского экономического района.

Образован 28 сентября 1937 года. Административный центр — город Барнаул.

Граничит с Республикой Алтай, Новосибирской, Кемеровской областями России, Павлодарской и Восточно-Казахстанской областями Республики Казахстан.

Численность населения края по данным Росстата составляет 2 317 153 чел. (2020). Плотность населения: 13,79 чел./км² (2020). Городское население: 56,95 % (2020).

На территории региона 12 городов, 1 ЗАТО, 59 сельских районов.

Населённые пункты с численностью населения более 10 тысяч человек

Барнаул	1 622 391 ²⁰¹⁹	Челябинск	1 019 870 ²⁰¹⁹	Шаргород	113 462 ²⁰¹⁹
Тальма	120 000 ²⁰¹⁹	Тальменка	110 154 ²⁰¹⁹	Тельмановка	111 912 ²⁰¹⁹
Рубцовск	110 000 ²⁰¹⁹	Яковлев	110 000 ²⁰¹⁹	Белозерка	111 000 ²⁰¹⁹
Новоалександровск	103 769 ²⁰¹⁹	Белозерский	101 160 ²⁰¹⁹	Солонешенск	111 000 ²⁰¹⁹
Суровик	110 000 ²⁰¹⁹	Тальма	110 000 ²⁰¹⁹	Михайловское	110 000 ²⁰¹⁹
Канашевское	110 000 ²⁰¹⁹	Курчатов	110 000 ²⁰¹⁹	Зимингород	110 000 ²⁰¹⁹
Славгород	110 000 ²⁰¹⁹	Алейский	110 000 ²⁰¹⁹	Зеленой	110 000 ²⁰¹⁹
Алейск	110 000 ²⁰¹⁹	Терки	110 000 ²⁰¹⁹		

Алтайский край является самым крупным аграрным регионом России. Здесь традиционно производится зерно, молоко, мясо, выращивается сахарная свёкла, подсолнечник, лён масличный, лён-долгунец, хмель, рапс и соя.

В 2010 году край занимал лидирующую позицию среди регионов Сибирского ФО по выпуску продукции сельского хозяйства. В процентном соотношении от общего объёма по федеральному округу доля региона составляет 23 %.

Наиболее благоприятными для ведения сельского хозяйства являются районы так называемой Бийской зоны: Бийский, Зональный, Смоленский, Быстроистокский и Троицкий, а также предгорные: Красногорский, Алтайский, Советский и, частично, Солонешенский.

Основную роль в промышленности занимает машиностроение (гусеничные тракторы и плуги, паровые котлы и грузовые вагоны, дизельные двигатели и шины, кузнечно-прессовые машины и буровые станки, генераторы для тракторов и автомобилей). Значительную часть составляет продукция предприятий оборонного комплекса.[53]. Весомую роль играет пищевая промышленность, сосредоточенная на переработке зерна, производстве мясо-молочной продукции, выпуске алкогольных и безалкогольных напитков.

Крупнейшие предприятия: ПАО «Алтайский моторный завод», ПАО «Барнаултрансмаш», ООО «Барнаулский завод механических прессов», ПАО «Алтайвагон», ПАО «Алтайкокс», ПАО «Иткульский спиртзавод», АО «ФНПЦ „Алтай“», ЗАО «Эвалар», ФКП «Бийский олеумный завод»

Менее развиты отрасли химии и нефтехимии. Основную долю в них занимает Кучуксульфатный комбинат в пгт. Степное Озеро, который производит сульфат натрия с частичной переработкой его в сернистый натрий, используемый в цветной металлургии и лёгкой промышленности, а также ФКП «Бийский олеумный завод» специализирующийся на производстве промышленных ВВ, олеума, серной кислоты и электролитов, присадки к дизельному топливу, модификатора бетонов.

В инновационной стратегии развития города Бийска как наукограда наряду с оборонным центром и полюсом нанотехнологий, одним из полюсов роста является Алтайский



биофармацевтический кластер, ориентированный на решение государственной стратегической задачи импортозамещения лекарственных средств.

Данное направление является важным звеном инвестиционного проекта «Комплексное развитие Алтайского Приобья», вошедшего в перечень первоочередных инвестиционных проектов Стратегии социально-экономического развития Сибири до 2020 года, утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2010 г. № 1120-р.

Уровень развития экономики края в значительной степени определяет состояние электроэнергетики. Её основа тепловые электростанции: в Барнауле: ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3, Бийске: ТЭЦ, Рубцовске: ТЭЦ бывшего тракторного завода. Работают они на углях Кузнецкого, Нерюнгринского, Канско-Ачинского месторождений, а котельные на мазуте. С приходом природного газа, часть котельных была заменена на газовые (по линии Барнаул — Бийск — Белокуриха).

В крае вырабатывается лишь половина необходимого количества электроэнергии, остальное он получает из Объединённой энергосистемы Сибири.

Описание локального местоположения объекта

Среднесибирский — посёлок в Тальменском районе Алтайского края России. Административный центр и единственный населённый пункт Среднесибирского сельсовета. Численность населения посёлка 2010 человек. Посёлок расположен на расстоянии 68 км от краевого центра г. Барнаула.

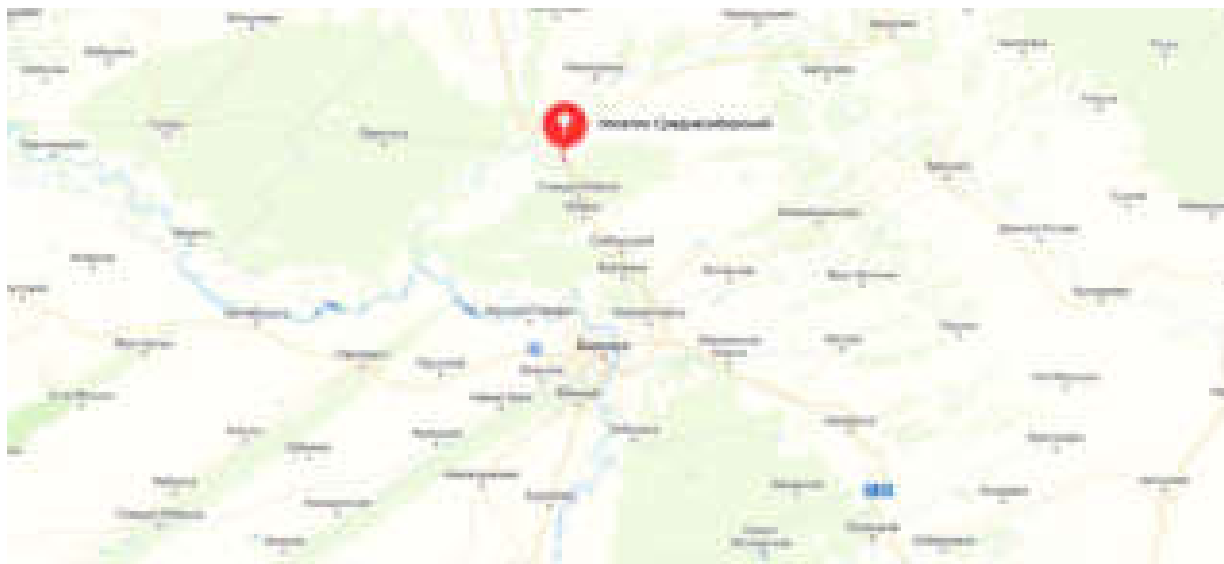


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте «Яндекс. Карты»

Все вышперечисленные факторы месторасположения объекта оценки являются ценообразующими факторами, поскольку стоимость объекта оценки определяется, в значительной степени, местом расположения.

11. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

11.1. 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

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от общей экономической ситуации в РФ и в регионе, в котором расположен объект оценки. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, что может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на рынке.



Социально-экономические показатели Российской Федерации по итогам 2019 г.²

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4кв19 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в 3кв19 (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля.

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Рис. 1. Основной рост экономики, как и ожидается, пришелся на второй полугодие



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 2. Базовые отрасли внесли основной вклад в рост ВВП в 2019 году



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4кв19).

Рис. 3. В 2019 г. рост розничного товарооборота замедлился



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Рис. 4. Объем строительных работ в 2019 году сохранился практически на уровне 2018 года



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Доходы населения

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4кв19 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3кв19 (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в 3кв19).

С учетом снижения в 1кв19 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты

² Министерство экономического развития Российской Федерации

https://www.economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_yanvar_2020_goda.html

https://www.economy.gov.ru/material/news/kartina_inflyacii_yanvar_2020_goda.html



2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.

Таблица 1. Показатели деловой деятельности

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Итого	1,4*	2,7	2,4*	1,9*	2,7	1,7	0,9	0,5	2,3
Сельское хозяйство	-	-	-	0,8	0,2	0,1	0,2	0,1	-0,2
Строительство	0,6	0,8	0,4	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2
Промышленность	1,8	2,6	2,8	2,2	2,7	0,8	0,8	1,0	2,0
Горнодобывающая промышленность	0,8	0,8	1,7	1,2	0,4	-0,2	0,4	0,2	0,2
Обрабатывающая промышленность	2,4	2,7	2,1	0,2	2,8	1,0	1,0	1,2	2,0
Дефицит промышленной деятельности	0,1	0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,2	0,2	0,1
добыча газа	1,3	2,0	-2,2	2,0	0,1	0,0	-0,2	0,1	-0,2
добыча угля, нефти и природного газа	2,1	0,8	-0,2	-0,7	-0,7	1,3	0,1	0,2	0,0
добыча металлов и минеральных руд	0,2	0,2	0,4	0,2	0,2	1,2	0,2	0,0	0,0
добыча прочих полезных ископаемых	0,7	0,8	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	-0,2	0,0
обрабатывающая промышленность	0,2	0,4	0,4	0,1	0,2	0,2	0,4	0,2	0,0
лесная промышленность	0,7	0,7	0,2	0,1	0,0	0,2	0,2	0,2	0,0
энергетическая промышленность	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,2	-0,0	0,0	0,0
добыча золота	0,2	0,1	0,1	-0,0	-0,2	0,0	0,1	0,1	0,2
производство электроэнергии и теплотворной способности	1,4	0,0	0,7	0,1	0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0
химическая промышленность	0,1	0,1	0,4	0,4	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
металлургия	0,2	0,1	0,0	-0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
машиностроение	-0,0	0,0	0,2	-0,0	0,0	0,0	-0,0	-0,2	0,0
прочая промышленность	0,7	-0,2	-0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Итого: сельское хозяйство, добыча и строительство	0,4	0,8	-0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	-0,1	0,0
Рефинансирование, амортизация, реинвестиции	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,2	0,1	0,0	0,0

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России.

* Цифры Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства

В 2019 г. промышленное производство увеличилось на 2,4 % (после 2,9 % в 2018 году). Темпы роста выпуска в промышленности по итогам года сложились на уровне, близком к прогнозу Минэкономразвития России на 2019 год (2,3 %). Добывающая и обрабатывающая промышленность внесли приблизительно равный вклад в динамику промышленного производства (1,1 п.п. и 1,2 п.п.) соответственно.

В декабре темпы роста выпуска промышленности восстановились до уровня 2,1 % г/г после 0,3 % г/г в ноябре. Ускорение роста произошло главным образом за счет обрабатывающих производств, в то время как показатели добывающей промышленности оставались на сравнительно низких уровнях в результате выполнения Россией обязательств в рамках соглашения ОПЕК+.

Выпуск обрабатывающих отраслей в 2019 г. увеличился на 2,3 % (2,6 % в 2018 году). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности стали пищевая промышленность, химическая отрасль и металлургия. Вместе с тем производство машиностроительной продукции по итогам года продемонстрировало отрицательную динамику.

В декабре рост выпуска обрабатывающей промышленности ускорился до 3,4 % г/г после околонулевой динамики месяцем ранее. Темпы роста с исключением календарного фактора, по оценке Минэкономразвития России, составили 2,7 % г/г и 0,9 % г/г соответственно (в декабре было на 1 рабочий день больше, а в ноябре – на 1 рабочий день меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Темпы роста выпуска пищевой промышленности в декабре достигли максимальных темпов



роста с 2014 г. (11,2 % г/г), что было обусловлено, в том числе, переработкой высокого урожая 2019 года. Кроме того, значимый вклад в улучшение динамики выпуска обрабатывающих отраслей внесла металлургия (+7,0 % г/г в декабре).

Рост добычи полезных ископаемых в течение года демонстрировал нисходящую тенденцию и в целом по итогам года составил 3,1 % (после 4,1 % в 2018 году). Последовательное снижение темпов роста (с 4,7 % г/г в 1кв19 до 1,3 % г/г в 4кв19 и 1,8 % г/г в декабре) было связано, в первую очередь, с ситуацией в нефтяной отрасли, на которую оказывало сдерживающее влияние выполнение Россией взятых на себя обязательств в рамках соглашения ОПЕК+. В результате годовые темпы роста производства сырой нефти и газового конденсата в 4кв19 перешли в отрицательную область, а в целом за год рост составили 1,0 %.

На показателях газовой отрасли негативно отразились, во-первых, снижение экспортных поставок естественного природного газа и, во-вторых, снижение внутреннего потребления в осенне-зимний период из-за более теплой погоды в европейской части России. Вместе с тем выпуск сжиженного природного газа в 2019 г. вырос на 47,7 % г/г после запуска третьей линии завода «Ямал-СПГ» в декабре 2018 года.

Замедление роста добычи угля в 2019 г. (до 1,3 % г/г после 4,2 % в 2018 г.) сопровождалось падением объема погрузок данного груза на железнодорожном транспорте (-0,6 % по сравнению с предшествующим годом). Вместе с тем в других отраслях добывающего комплекса – добыче металлических руд и прочих неэнергетических полезных ископаемых, предоставлении услуг – в 2019 г. продолжился активный рост выпуска.

Таблица 1. Показатели промышленного производства

Показатель (млн руб.)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Промышленное производство	100	101	101	100	100	100	100	100
Добыча полезных ископаемых	100	100	100	100	100	100	100	100
добыча угля	100	100	100	100	100	100	100	100
добыча сырой нефти и газового конденсата	100	100	100	100	100	100	100	100
добыча металлических руд	100	100	100	100	100	100	100	100
добыча прочих полезных ископаемых	100	100	100	100	100	100	100	100
Обрабатывающее производство	100	100	100	100	100	100	100	100
лесное производство	100	100	100	100	100	100	100	100
строительное	100	100	100	100	100	100	100	100
производство энергии и электричества	100	100	100	100	100	100	100	100
информационное	100	100	100	100	100	100	100	100
транспортное	100	100	100	100	100	100	100	100
производство прочих материальных	100	100	100	100	100	100	100	100
информационных продуктов	100	100	100	100	100	100	100	100
энергетическое	100	100	100	100	100	100	100	100
информационное	100	100	100	100	100	100	100	100
транспортное	100	100	100	100	100	100	100	100
Производство информационных, материальных и энергетических услуг	100	100	100	100	100	100	100	100

Картина инфляции

В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,5 % г/г месяцем ранее, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 года. Вместе с тем по итогам 2019 г. инфляция сложилась ниже цели Банка России 4 % и ниже официального прогноза Минэкономразвития России, разработанного в августе прошлого года в рамках бюджетного процесса.

Инфляция опустилась ниже целевого уровня, несмотря на действие ряда проинфляционных факторов. Основным фактором, ускоряющим инфляцию, в прошлом году стало повышение базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. Его вклад оценивается на уровне 0,8 п.п., что оказалось меньше первоначальной оценки Минэкономразвития России, в первую очередь из-за отсутствия эффектов второго порядка (что выражалось в ограниченном влиянии данного фактора на инфляционные ожидания). Таким образом, с исключением эффекта повышения базовой ставки НДС инфляция по итогам 2019 г. составила 2,2 %.

Кроме того, динамика цен на регулируемые услуги в 2019 г. сложилась выше показателей 2018 г. (4,7 % после 3,8 %), несмотря на сохранение уровня индексации на уровне прошлого года. Это связано, в том числе, с изменением порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В то же время вклад данного фактора в общий показатель инфляции составил менее 0,1 п.п.

Начиная с августа 2019 г. инфляция в терминах последовательных приростов составляла менее 0,2 % м/м SA. В декабре темп роста потребительских цен замедлился до 0,10 % м/м SA после



0,18 % м/м SA месяцем ранее. Тенденции последних месяцев во многом объясняются динамикой цен на продовольственные товары (как на плодоовощную продукцию, так и на другое продовольствие). Ключевую роль в замедлении продовольственной инфляции сыграло увеличение выпуска сельскохозяйственной продукции: с одной стороны, увеличение сбора отдельных культур (зернобобовых, сахарной свеклы, подсолнечника), с другой – положительная динамика в секторе животноводства при стабильной эпизоотической ситуации. В результате продовольственная инфляция в 2019 г. замедлилась до 2,6 % г/г после 4,7 % г/г в 2018 году.

В то же время темпы роста продовольственных цен остаются выше темпов роста цен на другие компоненты потребительской корзины с коррекцией на эффект от повышения базовой ставки НДС с учетом доли товаров/услуг, облагаемых льготной/нулевой ставкой НДС в соответствующей категории товаров/услуг (58,3 % продовольственных товаров, 13,6 % непродовольственных товаров и 20,2 % услуг).

В течение 2019 г. (за исключением января) темпы монетарной инфляции в терминах последовательных приростов находились значительно ниже целевого ориентира Банка России – в среднем на уровне 2,5 % м/м SAAR в феврале–декабре. В декабре монетарная инфляция замедлилась до 2,9 % г/г после 3,1 % г/г в ноябре (3,4 % г/г в декабре 2018 года). Вклад в снижение монетарной инфляции внесли как непродовольственные товары (кроме подакцизной продукции), так и услуги (за исключением тарифов): темпы роста цен в указанных сегментах потребительского рынка замедлились соответственно до 2,8 % (3,2 % в 2018 году) и 3,0 % (4,0 % в 2018 году).

Такая динамика инфляции и ее компонентов свидетельствует о фундаментальной слабости внутреннего спроса, что подтверждается динамикой розничного товарооборота, продаж легковых автомобилей, а также слабой динамикой потребительского импорта в течение 2019 года.

По оценке Минэкономразвития России, в первом квартале 2020 г. снижение годовых темпов роста потребительских цен продолжится. С учетом эффекта базы инфляция в январе 2020 г. прогнозируется на уровне 2,5–2,6 % г/г, а в 1кв20 может опуститься до 2,2–2,3 % г/г.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	2018-01	2018-02	2018-03	2018-04	2018-05	2018-06	2018-07	2018-08
Инфляция								
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,1	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,0	0,1	0,0	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,1	1,1	0,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,0	0,0	-0,0	-0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Услуги								
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,1	-0,0	-0,0	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
Валовая инфляция (Россия)								
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	-	-	-
Инфляция, за вычетом продовольственных, непродовольственных товаров и тарифов в коммунальных услугах								
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-

Источник: Минэкономразвития России.

Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию и влияние на основные макроэкономические



параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрасти доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции.

В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования. Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста.

Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля.

Темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств.

После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Сценарии прогноза социально-экономического развития



Страна, регион, территория (год)	2018	2019 (2019*)	2020 (2020*)	2021 (2021*)	2024 и 2028
Цена на нефть, млрд долларов США на баррель					
Полный	80,0	70,0	60,0	55,0	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
Полный	1,1	0,9	0,9	0,9	-
Валовой внутренний продукт					
Полный	1,0	0,7	0,0	0,0	в 1,7 раз
Индекс цен в жилищном секторе, %					
Полный	0,0	0,0	0,0	0,0	в 1,7 раз
Промышленность, %					
Полный	0,0	0,0	0,0	0,0	в 1,7 раз
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
Полный	0,0	0,0	0,0	0,0	в 1,7 раз
Реальное заработная плата, %					
Полный	0,0	0,0	0,0	0,0	в 1,7 раз
Оборот розничной торговли, %					
Полный	0,0	0,0	0,0	0,0	в 1,7 раз
Валовой товар, млрд долларов США					
Полный	400,0	400,0	400,0	400,0	-
Валовой товар, млрд евро США					
Полный	201,7	181,1	151,0	140,0	-

Источник: данные Минэкономразвития России

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам (по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков):

- рынок жилья
- рынок объектов промышленного назначения
- рынок сельскохозяйственного назначения
- рынок коммерческой недвижимости, в том числе: производственно-складского назначения, торгового назначения и офисного назначения
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик).

Учитывая количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, оценщик пришел к заключению, что объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту рынка недвижимости торгово-офисного назначения.

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

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

По состоянию на дату оценки имеются следующие предложения о продаже объектов коммерческого назначения, сопоставимых с оцениваемым имуществом:

Таблица 11.1

Предложения на рынке продажи торгово-офисной недвижимости

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------



Отчет № 199-Н-20 об оценке объекта оценки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес (местоположение)	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 77	Алтайский край, Павловский район, Павловск село, ул. Толстого, 19	Алтайский край, Тальменский р-н, рабочий пос. Тальменка, Вокзальная ул., 12литО	Алтайский край, Павловский район, Павловск село, ул. Калинина, 46	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Станция Озёрки
Описание	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно-офисного назначения, земельный участок
Общая площадь, кв.м.	1 251,00	980,00	1 459,40	375,30	243,00
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 300	845	1 429	1 064	737
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Материал стен здания в котором расположено помещение	Кирпичные	Кирпичные	Металлический каркас, сэндвич-панели	Кирпичные	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость (цена) предложения, руб. с НДС	14 700 000	17 200 000	17 700 000	7 000 000	4 400 000
Стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	11 751	17 551	12 128	18 652	18 107
Тип предложения	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (публичной оферты)	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Источник	Контактный	Контактный	Контактный	Контактный	Контактный



Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
информации	телефон: 8-903-910-09-60	телефон: 8-903-990-25-24	телефон: 8-958-752-43-75	телефон: 8-960-957-04-12	телефон: 8-913-218-05-40
	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1251_m_1977680410	https://barnaul.ci-an.ru/sale/commercial/226277520/	https://www.avito.ru/talmenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1459.4_m_iz_u_1429_m_1858996685	https://barnaul.ci-an.ru/sale/commercial/233532042/	https://www.avito.ru/ozerki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_243_m_1962186496

Таблица 11.2

Предложения на рынке аренды торгово-офисной недвижимости

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес (местоположение)	Алтайский край, Тальменский р-н, рабочий пос. Тальменка, Вокзальная ул., 16	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 77	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 8
Описание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	400,00	80,00	125,00
Расположение на этаже	2	2	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Возможные варианты использования	Торгово-офисное, сфера услуг	Торгово-офисное, сфера услуг	Торгово-офисное, сфера услуг
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние объекта	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Качество передаваемых прав	см. п.1	см. п.1	см. п.1
Условия финансирования	см. п.2	см. п.2	см. п.2
Арендная плата/ставка аренды, руб./кв.м (с НДС)	350	450	400
Дата предложения	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Источник информации	Контактный телефон: 8-913-216-05-51	Контактный телефон: 8-913-026-94-58	Контактный телефон: 8-913-242-76-50
	https://www.avito.ru/talmenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1964257691	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_616027241	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_125mili_prodayu_1315702627

Разброс цен на торгово-офисную недвижимость Алтайского края достаточно широк. Стоимость зависит от площади и назначения помещений, а также соотношения площадей по назначению, обеспеченности коммуникациями, удаленности от краевого центра, физического состояния. Диапазон цен от 10 000 до 25 000 руб./кв.м. Указанная стоимость уменьшается в ходе торгов и служит лишь примерным ориентиром, требующим применения значительных корректировок.

Средняя ставка арендной платы в населенных пунктах, незначительно отдаленных от краевого центра, как показал проведенный анализ рынка, составляет 250-450 руб./кв.м., за административно-



офисные. Указанная стоимость не включает в себя оплату коммунальных услуг, которая начисляется отдельно.

Предложение на рынке земельных участков коммерческого назначения, предназначенного под торгово-офисную застройку в районе расположения объекта оценки достаточно ограничено. Средняя стоимость 1 кв.м. земель в диапазоне 300-700 руб., колебания зависят, в первую очередь, от площади участка. Указанная стоимость подразумевает снижение в ходе торга.

11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Торгово-офисная недвижимость

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
 - Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
 - Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
 - Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Согласно материалам исследования, посвященного определению размера скидки на торг, выполненное под редакцией Лейфера Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидки на торг при продаже лежат в диапазоне от 10,20% до 26,30%, в диапазоне от 8,80% до 23,10% при аренде (на неактивном рынке).



Таблица 1.17

Класс объектов	Наличие рынка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Сбытно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,3%	10,2%	27,7%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	18,3%	10,4%	27,1%
3. Высококласовая торговая недвижимость	15,8%	10,3%	21,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,3%	12,2%	26,7%
Арендные ставки объектов			
1. Сбытно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	14,3%	8,8%	19,1%
3. Высококласовая торговая недвижимость	12,9%	8,0%	18,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,3%	10,7%	23,1%

Местоположение

На стоимость объекта недвижимости оказывает большое влияние фактор его местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, близость к федеральным трассам, развитость инфраструктуры района. Транспортная доступность определяет главную стоимостную характеристику объекта, учитывает удобство подъездных путей, время, затрачиваемое на доставку груза по городу, удаленность от федеральных трасс.

Общая площадь

Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций – как на территории самого здания, так и по границе земельного участка, на котором он расположен, оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, поскольку при отсутствии необходимых коммуникаций возникает необходимость их проведения для нормального функционирования объекта, что влечёт за собой финансовые и временные затраты.

Состояние объекта

На стоимость любого объекта недвижимости оказывает влияние его состояние – качество отделки и наличие либо отсутствие необходимости проведения ремонта. Чем хуже состояние объекта, тем ниже его стоимость. Величина корректировки, применяемой по данному фактору, рассчитывается в денежном выражении как величина стоимости необходимого ремонта.



Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при формировании стоимости для коммерческой недвижимости всех сегментов недвижимости: торговой, офисной, производственно-складской.

Но в каждом конкретном случае в зависимости от сегмента недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние или в больше, или в меньшей степени.

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

По результатам проведенного исследования в печатных изданиях и на специализированных сайтах о предложениях на продажу коммерческой недвижимости, объектов, расположенных в сопоставимых по местоположению с объектом оценки районах города, можно сделать следующие выводы:

- Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости торгово-офисного назначения выявил ряд объектов. Перечень аналогов и их характеристики представлены в разделе 14.
- Средний ценовой диапазон предлагаемых на продажу объектов в пересчете на 1 кв.м. площади нежилых зданий *торгово-офисного назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки* варьируется **от 10 до 25 тыс. руб./кв.м.** в зависимости от местоположения, площади и физического состояния.
- Цена предложения недвижимости в ходе проведения переговоров между продавцом и потенциальным покупателем значительно снижается в сторону уменьшения.
- Стандартные скидки составляют от 3% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты.
- В связи с проведенным анализом, можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости Алтайского края можно считать неактивным рынком. Все дальнейшие расчеты проводились с учетом этого допущения (при применении корректирующих, справочных и финансовых коэффициентов).

12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями,



наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная: оцениваемое помещение расположено внутри здания, принадлежащего разным собственникам, и поэтому собственник этого помещения ограничен в своих возможностях самостоятельно использовать свою долю в земельном участке. В связи с вышеизложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный, поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

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

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм градостроительства; целевого назначения объекта: рассмотрение приемлемых способов его использования исходя из анализа градостроительной документации (генеральный план, охранные зоны, проект детальной планировки).

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

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 видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, рассматриваем следующие виды использования:

1. жилое;
2. торгово-офисное;
3. производственно-складское;

При анализе наилучшего наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости и максимальной эффективности.

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наилучшего наиболее эффективного использования. Расчет приведен в таблице 13.1.

Таблица 13.1

Критерии	Жилое	Торгово-офисное (сфера услуг)	Производственно- складское
Юридическая допустимость	-	+	-
Физическая осуществимость	-	+	-
Финансовая осуществимость	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-

Жилое назначение

Отрицательные факторы:

Оцениваемый объект недвижимости относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Торгово-офисное (сфера услуг) назначение

Положительные факторы:

- 1) Объект относится к нежилому фонду;
- 2) Пешеходные и транспортные потоки потенциальных покупателей товаров, услуг, предоставляемых торговыми и офисными помещениями максимальные;
- 3) Уровень загрузки и арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании в качестве торгово-офисной недвижимости выше арендных ставок при использовании как производственно-складской недвижимости в данном районе города;



4) Стоимость будет максимальной при использовании объекта в качестве торгово-офисной недвижимости.

Производственно-складское назначение

Положительные факторы:

1) Объекты относятся к нежилому фонду;

Отрицательные факторы:

1) Существующая планировка и физическое состояние помещений при использовании их в качестве производственно-складских требует проведения работ по реконструкции.

2) Уровень загрузки и арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании в качестве промышленно-складской недвижимости ниже арендных ставок при использовании как торгово-офисной недвижимости в данном районе города.

Исходя из выше изложенного, использование объекта оценки в качестве торгово-офисного помещения является максимально эффективным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

Исходя из критериев анализа наилучшего использования, местоположения, физического состояния и социально-экономической ситуации, которая сложилась в районе, объекта оценки был сделан вывод о том, что рыночная стоимость для оцениваемого объекта недвижимости является максимальной при использовании его в качестве торгово-офисного помещения.

13. Процедура оценки. Выбор подходов и методов, используемых при оценке

Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно ФСО №1 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.

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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



Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

В соответствии с п. 25 ФСО №7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Выбор подходов и методов, используемых при оценке земельного участка

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России от 07.03.2002 г. № 568-р как правило, при оценке земельных участков используются в рамках сравнительного подхода - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, в рамках доходного подхода - метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка, методе выделения.

Ниже представлено краткое описание методов, используемых для оценки земельных участков в рамках каждого из подходов.

Методы сравнительного подхода

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;



- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Методы доходного подхода

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.



Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор (отказ) того или иного подхода (метода) осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выбор подходов и методов, используемых при оценке земельного участка

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Метод капитализации земельной ренты не применим по следующим причинам:

На основании проведенного анализа рынка земельных участков было установлено, что рынок только начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков под коммерческое использование в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При этом следует отметить, что в России, в т.ч. и в Алтайском крае, в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты.

Метод остатка и метод предполагаемого использования носят очень ограниченное применение, в основном используется в случае не возможности реализации оценки методами сравнительного подхода. Итоговая погрешность оценки по данным методам редко бывает лучше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).

Принимая во внимание отсутствие открытой и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также на основании п. 21 ФСО-1, Оценщик отказался от применения метода капитализации в рамках доходного подхода к оценке объекта оценки.



Обоснование отказа от применения затратного подхода

При оценке земельных участков напрямую затратный подход не применяется.

Согласно п. 23 ФСО №1: «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».

Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Возможно лишь косвенное использование отдельных элементов затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в рамках метода остатка (метода доходного подхода), метода выделения (метода сравнительного подхода).

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик вынужден отказаться от применения методов затратного подхода по причине отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же по причине отсутствия достоверной информации для расчета стоимости в рамках метода остатка (метода доходного подхода), метода выделения (метода сравнительного подхода).

Обоснование применения сравнительного подхода (метода сравнения продаж)

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков выделяют три метода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

При оценке рыночной стоимости земельного участка предпочтительным подходом к оценке является сравнительный подход (метод сравнения продаж), основанный на анализе рынка земельных участков на основании цен предложения (спроса) с указанием основных ценообразующих факторов и степени их влияния на стоимость земельного участка

Метод сравнения продаж наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Метод выделения, метод распределения к оценке рассматриваемого участка не применимы по следующим причинам:

- отсутствует наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- итоговая погрешность оценки по методу выделения и методу распределения редко бывает лучше 50% и в мировой практике такая методика применяется только, когда исходные данные известны с точностью 2-3% и между ними существует определённая зависимость (корреляция).

Выбор подходов и методов, используемых при оценке здания

При оценке объектов недвижимости выделяют следующее основные методы в рамках каждого из подходов:

- **Затратный подход:**

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.



Суть *позлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием позлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

В связи с тем, что оцениваемый объект являются встроенными помещениями, применение затратного подхода является не целесообразным и дает большую погрешность в расчетах – не соблюдается основной принцип затратного подхода (принцип замещения).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик не счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

- **Сравнительный подход:**

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).
- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости зданий, входящих в состав объекта оценки.

Оценка объекта оценки в рамках сравнительного подхода была произведена в рамках метода сравнения продаж.

- **Доходный подход:**

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:
 - будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.
- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:



- будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 и п.24 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

14. Оценка земельного участка сравнительным подходом

Оценка земельного участка, входящего в состав объекта оценки была произведена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В данной работе мы вынуждены отказаться от использования методов доходного подхода. Этот вывод сделан на основании исследования рынка земельных участков. Исследование показало, что на дату оценки рынок земельных участков только начинает формироваться, отсутствуют какие-либо предложения по сдаче земельных участков в субаренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов



Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

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

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице ниже.

Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

В приложении №1 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

В связи с отсутствием достаточной и достоверной информации о продаже земельных участков непосредственно в районе расположения объекта оценки, в качестве аналогов выбраны сопоставимые земельные участки, расположенные в ближайших населенных пунктах.



Таблица 14.1

Описание аналогов земельного участка³

Характеристика	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №3
Наименование объекта аналога	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Среднесибирский	Алтайский край, Тальменский р-н, с. Озёрки, ул. Гагарина, 36	Алтайский край, Первомайский р-н, пос. Сибирский	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Станция Озёрки
Местоположение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Отчуждаемое право	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка, кв.м.	1 200	1 000	700	1 500
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Коммерческая застройка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Дом под снос	Временные строения	Отсутствуют
Цена предложения земельного участка, руб.	500 000	250 000	250 000	350 000
Цена предложения земельного участка, руб. за 1 кв.м.	417	250	357	233
Предложение/Спрос	Публичное предложение	Публичное предложение	Публичное предложение	Публичное предложение
Дата предложения (продажи)	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Источник информации	Контактный тел.: 8-923-656-85-16	Контактный тел.: 8-963-521-06-23	Контактный тел.: 8-983-350-17-14	Контактный тел.: 8-913-999-54-91
	https://www.avito.ru/talmenka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_851196131	https://www.avito.ru/ozerki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1931700467	https://www.avito.ru/sibirskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1903100316	https://www.avito.ru/ozerki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1789955105

³ Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.



Обоснование выбора единицы сравнения.

Выделяют следующие единицы сравнения⁴

Для земельного участка без улучшений:

- Цена за единицу площади:
 - квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте
 - «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта
 - гектар – для с/х и лесных угодий
- Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
- Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- Цена за единицу объема строения
- Цена за квартиру или комнату
- Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

Критерий выбора	Источник
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.—М.:РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.—231 с.:ил., табл, граф.

В настоящем Отчете объектом оценки является условно свободный земельный участок без улучшений в черте населенного пункта, в качестве единицы сравнения принят показатель – квадратный метр, что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

⁴ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X



Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения («сотка», «гектар», цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Определение и расчет корректировок

Корректировки по каждому элементу сравнения осуществляются в указанной очередности, после каждой корректировки цена (стоимость) сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Денежные корректировки увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные), либо одной единицы сравнения (относительные).

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, были рассмотрены следующие элементы сравнения.

1. Права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус объекта оценки и аналогов сопоставим, корректировка отсутствует.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.

3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. Корректировка на условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок нет. Корректировка отсутствует.

4. Корректировка на предложение

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных



сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Корректировка на торг была определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:

Класс объектов	Настоящий рынок		
	Средний	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	10,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки (заказчик/инициатор строительства)	21,0%	14,0%	28,0%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,4%	9,0%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	9,0%	19,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,0%	13,2%	28,0%
6. Земельные участки под объекты гандикапного сервиса	17,1%	10,0%	23,2%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка земельных участков, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку, при этом учитывались: общая площадь, местоположение и степень ликвидности объекта. Таким образом, размер корректировки на торг принят в размере 10,2%, как наиболее вероятное значение корректировки. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Корректировка по данному фактору не проводилась. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки и используются для оценки.

6. Местоположение и коммерческая привлекательность

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Корректировка отсутствует. Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо.

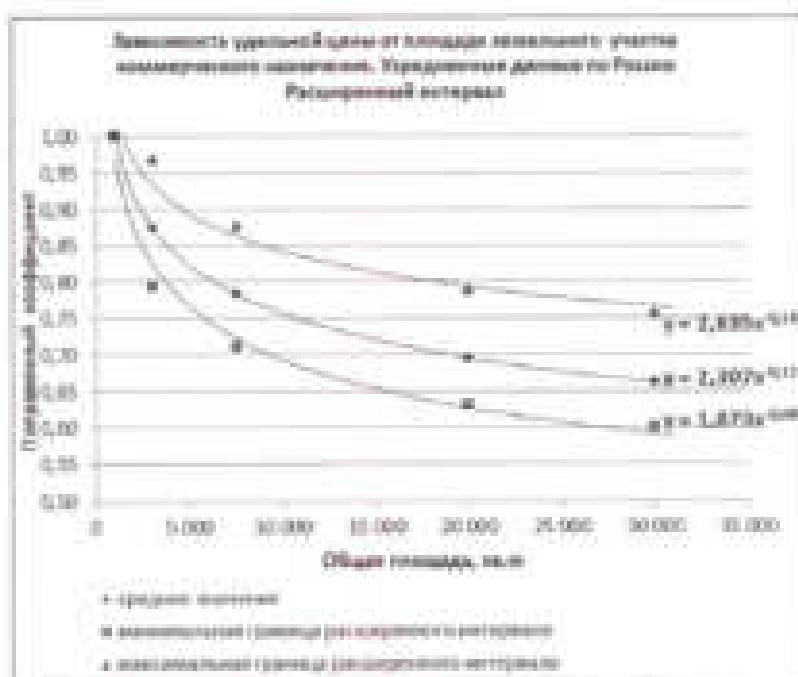
7. Корректировка на площадь земельного участка.



Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. *Фактор масштаба* учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиками была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка на была определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:



Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Для расчета использовано среднее значение зависимости.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

$K_{П}$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{ОО}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.



Таблица 14.2

Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь земельного участка, м ²	Коэффициент корректировки (К _п)	Корректирующий коэффициент на площадь
Оцениваемый земельный участок	700,00	1,044	
Объект-аналог №1	1 200	0,978	1,067
Объект-аналог №2	1 000	1,000	1,044
Объект-аналог №3	700	1,044	1,000
Объект-аналог №4	1 500	0,952	1,097

8. Корректировка на назначение

Корректировка применяется в случае, если подобранные аналоги имеют назначение, отличное от оцениваемого участка. В данном случае, в связи с отсутствием достаточной и достоверной информации о продаже земельных участков под коммерческую застройку, в качестве аналогов использованы также земельные участки со сходным местоположением, но предназначенные под индивидуальное жилищное строительство.

Корректировка на была определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника:

Тип объекта	Виды назначения			
	для размещения объектов складского назначения	для ИЖС	для ИЖС	для размещения объектов складского назначения
для размещения объектов складского назначения	1,00	1,49	0,99	1,01
для ИЖС	0,97	1,00	0,99	1,00
для ИЖС	1,01	1,50	1,00	1,02
для размещения объектов складского назначения	0,92	0,91	0,92	1,00

Таким образом, корректировка на назначение составила 1,49 для аналогов №№2,3,4.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в следующей таблице.



Таблица 14.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади аналога, руб.		417	250	357	233
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, условия продажи и финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		417	250	357	233
Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		417	250	357	233
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		417	250	357	233
Снижение цены в ходе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на предложение		0,90	0,90	0,90	0,90
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		374	225	321	210
Дата предложение	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		374	225	321	210
Местоположение	Алтайский край, Тальменский район, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Среднесибирский	Алтайский край, Тальменский р-н, с. Озёрки, ул. Гагарина, 36	Алтайский край, Первомайский р-н, пос. Сибирский	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Станция Озёрки
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		374	225	321	210
Площадь земельного участка	700,0	1 200	1 000	700	1 500
Корректировка на площадь земельного участка		1,07	1,04	1,00	1,10



Отчет № 199-Н-20 об оценке объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		399	234	321	230
Назначение	Под размещения административных и офисных зданий	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка	Коммерческая застройка
Корректировка на площадь земельного участка		1,00	1,49	1,49	1,49
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади аналога, руб.</i>		399	349	478	342
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади, руб.		392			
Общая площадь, кв.м		700,0			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		270 000			



15. Оценка здания сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

В рамках сравнительного подхода выделяют два метода:

- Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор. Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).
- Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

В данном отчете, учитывая назначение и цели оценки, а также количество и качество имеющейся информации, Оценщик счел возможным применение метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;



- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Подбор объектов-аналогов

Оценщиками были проанализированы факты сделок купли-продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

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

В качестве аналогов было выбрано 5 объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной.

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице 15.1 к настоящему отчету.

В приложении №1 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

В связи с отсутствием достаточной и достоверной информации о продаже недвижимого имущества непосредственно в районе расположения объекта оценки, в качестве аналогов выбраны сопоставимые объекты, расположенные в ближайших населенных пунктах.



Таблица 15.1

Описание аналогов⁵

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес (местоположение)	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 77	Алтайский край, Павловский район, Павловск село, ул. Толстого, 19	Алтайский край, Тальменский р-н, рабочий пос. Тальменка, Вокзальная ул., 12литО	Алтайский край, Павловский район, Павловск село, ул. Калинина, 46	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Станция Озёрки
Описание	Отдельностоящее здание административно- офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно- офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно- офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно- офисного назначения, земельный участок	Отдельностоящее здание административно- офисного назначения, земельный участок
Общая площадь, кв.м.	1 251,00	980,00	1 459,40	375,30	243,00
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 300	845	1 429	1 064	737
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Материал стен здания в котором расположено помещение	Кирпичные	Кирпичные	Металлический каркас, сэндвич-панели	Кирпичные	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Стоимость (цена) предложения, руб. с НДС	14 700 000	17 200 000	17 700 000	7 000 000	4 400 000
Стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	11 751	17 551	12 128	18 652	18 107
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (публичной оферты)	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Источник информации	Контактный телефон: 8- 903-910-09-60	Контактный телефон: 8- 903-990-25-24	Контактный телефон: 8- 958-752-43-75	Контактный телефон: 8- 960-957-04-12	Контактный телефон: 8- 913-218-05-40
	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1251_m_1977680410	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/226277520/	https://www.avito.ru/talmenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1459.4_m_i_zu_1429_m_1858996685	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/233532042/	https://www.avito.ru/ozerkiki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_243_m_1962186496

⁵ Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.



Определение элементов сравнения и расчет корректировок

1. Права собственности на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус объекта оценки и аналогов сопоставим, корректировка отсутствует.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Корректировка отсутствует.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка отсутствует.

4. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Класс объектов	Корректировки рынка	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предлагаемых объектов		
1. Бизнес-центры (офисно-торговая недвижимость)	15,3%	10,3% - 20,3%
2. Многоэтажные здания (офисно-торгов. А.В.)	15,3%	10,3% - 20,3%
3. Многоэтажные торговые помещения	15,3%	10,3% - 20,3%
4. Помещения, предназначенные для оказания услуг (офисно-торгов. А.В.)	15,3%	10,3% - 20,3%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Учитывая региональную конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, корректировка на торг применялась согласно наиболее вероятному диапазону размера скидки на торг для коммерческой недвижимости, при этом учитывались: общая площадь, местоположение, степень ликвидности объекта, а так же нестабильная экономическая ситуация на дату проведения оценки. Таким образом, размер корректировки на торг для оцениваемого объекта принят в размере 10,3%, как среднее значение корректировки из расширенного интервала. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)



Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

6. Местоположение и коммерческая привлекательность

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Объект оценки имеет менее выгодное местоположение, чем аналоги по уровню коммерческой привлекательности, пешеходной проходимости и уровню покупательского спроса.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Регулировочный коэффициент
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащих округах областного центра	0,90	0,75
Районы с развитой инфраструктурой	0,75	0,50
Районы с развитой инфраструктурой	0,90	0,75
Районы с развитой инфраструктурой	0,90	0,75
Районы с развитой инфраструктурой	0,90	0,75
Районы с развитой инфраструктурой	0,90	0,75

Объект оценки, по местоположению условно отнесены к категории «прочие населенные пункты», аналоги – «райцентры сельскохозяйственных районов» (в данном случае, не по расстоянию, а по уровню социально-экономического развития населенного пункта).

Категория объектов	Категория объектов				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,24	1,48	1,87	2,07
II	0,80	1,00	1,24	1,48	1,87
III	0,75	0,90	1,00	1,24	1,48
IV	0,90	0,75	0,90	1,00	1,24
V	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00

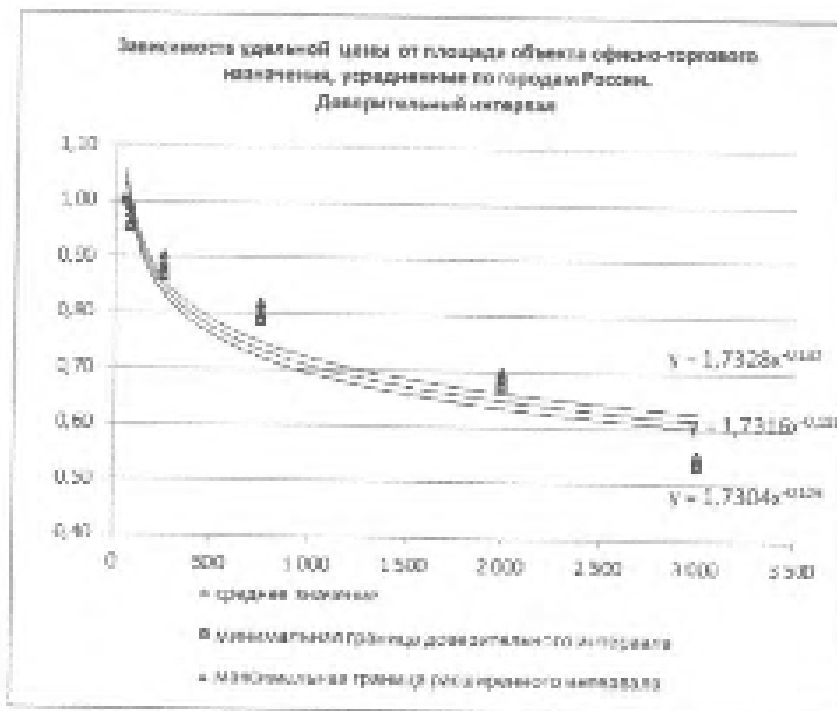
Понижающая корректировка определена на уровне 19%.

7. Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.





Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости⁶:

$$OC = 1,7316 * x^{-0,129}$$

где:

OC – относительная рыночная стоимость;

x – общая площадь,

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100 ;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{oc} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

8. Физические характеристики

Физические характеристики определяют полезность и стоимость самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Физическое состояние основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перегородки, перекрытия и покрытия, прочие работы).

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Материал стен

Материал стен оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Это связано со значительным различием в стоимости строительства зданий из различных материалов. Влияние оказывает как стоимость материалов ограждающих конструкций, так и различие в затратах на возведение фундамента для разных по весу объектов.

⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника, стр. 135.



Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Производственно-складская недвижимость» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Сравнительные ставки		Аналог		
		Вандалы	Средне-класс	Металлические
Объект оценки	вандалы	1,00	1,28	1,45
	Средне-класс	0,79	1,00	1,45
	Металлические	0,55	0,79	1,00

Повышающая корректировка к цене аналога №3 составила 28%.

Вид внутренней отделки (полы, проемы, отделочные работы, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства).

Корректировка отсутствует.

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Некоторые из них учитывают данное правило абсолютно жестко. Однако, необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными.

Иными словами, все вышесказанное выглядит следующим образом. Скорректированные цены аналогов могут отличаться лишь по двум причинам: неправильно проведенные корректировки и, главное, неадекватные изначальные цены предложений. Так вот, если все корректировки проведены правильно, то скорректированные цены аналогов отличаются исключительно в силу неадекватности изначальных цен. В этом случае веса должны расставляться вовсе не в соответствии с количеством введенных поправок, а в соответствии с оценкой адекватности цен предложений, что в рамках отчета об оценке сделать невозможно. Именно поэтому применение расчетных методов вовсе не приближает к истинному значению рыночной стоимости, и именно поэтому при расстановке весовых коэффициентов оценщик пользовался методом субъективного взвешивания.

Несмотря на значительное различие полученных по аналогам результатов, в итоговом согласовании приняты все полученные значения. Значительное отличие в ценах связано с характером рынка коммерческой недвижимости Алтайского края – разброс цен достаточно большой при совпадении по основным ценообразующим факторам.

В таблице ниже представлен расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.



Таблица 15.6

Расчет рыночной стоимости здания, входящего в состав объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость (цена) предложения, руб.	-	11 751	17 551	12 128	18 652	18 107
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	11 751	17 551	12 128	18 652	18 107
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	11 751	17 551	12 128	18 652	18 107
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	11 751	17 551	12 128	18 652	18 107
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб.	-	10 552	15 761	10 891	16 749	16 260
Дата продажи / Дата выставления на торги	Февраль, 2019 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	10 552	15 761	10 891	16 749	16 260
Местоположение и коммерческая привлекательность	Алтайский край, Тальменский район, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. За	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 77	Алтайский край, Павловский район, Павловск село, ул. Толстого, 19	Алтайский край, Тальменский р-н, рабочий пос. Тальменка, Вокзальная ул., 12литО	Алтайский край, Павловский район, Павловск село, ул. Калинина, 46	Алтайский край, Тальменский р-н, пос. Станция Озёрки
Особенности локального местоположения	Прочие населенные пункты	Райцентр	Райцентр	Райцентр	Райцентр	Прочие населенные пункты
Корректировка, %	-	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	8 547	12 766	8 822	13 567	16 260
Общая площадь объекта недвижимости, м2	788,50	1 251,00	980,00	1 459,40	375,30	243,00
Корректировка, %	-	6,1	2,8	8,3	-9,1	-14,1
Скорректированная цена, руб./м ²	-	9 072	13 129	9 551	12 328	13 969
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние



Отчет № 199-Н-20 об оценке объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	9 072	13 129	9 551	12 328	13 969
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Металлический каркас, сэндвич-панели	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	28,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	9 072	13 129	12 225	12 328	13 969
Вид и состояние внутренней отделки	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	9 072	13 129	12 225	12 328	13 969
Вес	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб./м ²		12 145				
Общая площадь объекта недвижимости, м ²		788,50				
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.		9 580 000				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		270 000				
Рыночная стоимость здания, с учетом НДС, руб.		9 310 000				



16. Оценка здания доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода.

В рамках данного подхода выделяют следующие методы:

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:
 - будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.
- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:
 - будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
 - потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

В настоящем Отчете оценка объекта оценки в рамках доходного подхода была произведена в рамках метода капитализации прибыли.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости объекта был применен метод прямой капитализации. При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использованием прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости. Формула расчета рыночной стоимости методом прямой капитализации аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива. Метод прямой капитализации позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения денежных потоков и норм дисконтирования в будущем.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта (V) по формуле:

$$V = ЧОД / R ,$$

где:

$ЧОД$ – годовой чистый операционный доход;

R – общий коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода производится в несколько этапов:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД). Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости за год. ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$ПВД = S * Ca * 12,$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.

Ca – арендная ставка за 1 кв. м.

Площадь, сдаваемая в аренду, была определена как общая площадь объекта оценки.

В качестве арендной ставки за 1 кв.м. площади объекта оценщиком была принята рыночная ставка арендной платы.



В настоящем отчете в качестве арендной ставки была принята рыночная ставка аренды для аналогичных объектов, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

В настоящем отчете оценщиками было проведено исследование рынка, цель которого - установить арендные ставки для коммерческих помещений данного класса (типа), которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемым объектом. Данное исследование включало интервью с несколькими владельцами, риэлторами, агентами по аренде и девелоперами.

В основу сопоставимости при выборе объектов в качестве аналогов для расчета базовой арендной платы было принято:

1. наилучшее и наиболее эффективное использование;
2. местоположение;
3. физическое состояние объекта;
4. общая площадь объекта;
5. условия аренды (объект может быть сдан в аренду одному арендатору на долгосрочный период).
6. расположение на этаже.

В настоящем отчете в качестве арендной ставки была принята рыночная ставка аренды для аналогичных объектов, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

Определение рыночной обоснованной ставки арендной платы сравнительным подходом методом сравнительного анализа

Базовая арендная плата за 1 кв.м. недвижимости была рассчитана как средний доход от сдачи в аренду объектов-аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки на условиях, сложившихся на рынке недвижимости.

Таблица 16.1

Описание аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес (местоположение)	Алтайский край, Тальменский р-н, рабочий пос. Тальменка, Вокзальная ул., 16	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 77	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 8
Описание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	400,00	80,00	125,00
Расположение на этаже	2	2	1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Возможные варианты использования	Торгово-офисное, сфера услуг	Торгово-офисное, сфера услуг	Торгово-офисное, сфера услуг
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние объекта	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Качество передаваемых прав	см. п.1	см. п.1	см. п.1
Условия финансирования	см. п.2	см. п.2	см. п.2
Арендная плата/ставка аренды, руб./кв.м (с НДС)	350	450	400
Дата предложения	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Источник информации	Контактный телефон: 8-913-216-05-51	Контактный телефон: 8-913-026-94-58	Контактный телефон: 8-913-242-76-50
	https://www.avito.ru/talmenka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_19642576	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya



Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	91	enie_616027241	cheniya_125mili_proday_u_1315702627

Определение элементов сравнения и расчет корректировок

1. Корректировка на качество переданных прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в прямую аренду.

2. Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия аренды

1. Условия назначения ставок арендной платы.

- Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).
- Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды).
- Могут быть разные условия по пересмотру арендных ставок (постоянные, переменные, индексируемые, наращиваемые и др.).

2. Платеж эквивалентом денежных средств. В этом случае, требуется перерасчет в денежную форму.

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. объекты передавались в прямую аренду, арендодатели не были ограничены в сроках, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, ставки арендной платы аналогов и объекта оценки сопоставимы (для общей площади), платеж осуществляется денежными средствами, условия, условия по пересмотру арендных ставок сопоставимы, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

4. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения.

Применительно к объектам недвижимости, обычно цена предложения завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая завышенную цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,2%	8,2%	10,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В1)	14,0%	8,0%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	8,0%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения деятельности в сфере бизнеса	10,0%	10,0%	10,0%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований. Корректировка принята на уровне 14,3%, как среднее значение для данного объекта. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В



российских условиях влияние существенное. Как правило, корректировке подлежат различия в ставках аренды, если аналог передан арендатору в момент, отстоящий от даты оценки более чем на 9-12 месяцев).

В данном случае корректировка отсутствует.

6. Корректировка на местоположение.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развитие население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

Корректировка проводится по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Отношения цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Объект оценки, по местоположению условно отнесены к категории «прочие населенные пункты», аналоги – «райцентры сельскохозяйственных районов» (в данном случае, не по расстоянию, а по уровню социально-экономического развития населенного пункта).

цены	I	аналог				
		II	III	IV	V	
I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07	
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,68	
III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50	
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24	
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00	

7. Корректировка на расположение на этаже

Этаж расположение помещения является одним из ключевых ценообразующих факторов. Расположение помещения (особенно, торгового). На этаже выше первого существенно снижает уровень коммерческой привлекательности и, соответственно, цену объекта. Расположение в цоколе и подвале также негативно сказывается на стоимости объекта, уменьшая ее в среднем на 10-30%.



Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставки) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставки) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставки) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

Таблица 16.2

Расчет корректировки на этаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв.м., а т.ч.:	788,50	400,00	80,00	125,00
Помещения подвала, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Помещения цоколя, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Помещения 1 этажа, кв.м.	393,90	0,00	0,00	125,00
Помещения 2 этажа и выше, кв.м.	394,60	400,00	80,00	0,00
Отношение цен объектов, подвал / 1 этаж	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цен объектов, цоколь / 1 этаж	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цен объектов, 2 этаж и выше / 1 этаж	0,86	0,86	0,86	0,86
Относительный расчетный коэффициент	0,93	0,86	0,86	1,00
Корректировка, %		8,1	8,1	-7,0

8. Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Как правило, стоимость продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула логарифмической зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости⁷:

$$OC=1,7316*x^{(-0,129)}$$

где:

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника.



ОС – относительная рыночная стоимость;
х– общая площадь,

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{ОС_{оц}}{ОС_{ан}} - 1 \right) * 100 ;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

ОС_{оц.} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

ОС_{ан.} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

9. Корректировка на состояние

Состояние, в котором находится объект недвижимости, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Состояние отделки объекта оценки и аналогов сопоставимо.

Корректировка отсутствует.

Таблица 16.3

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц с НДС	-	350	450	400
Объем передаваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	350	450	400
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	350	450	400
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	350	450	400
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная цена, руб.	-	300	386	343
Дата продажи / Дата выставления на торги	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.	Июль 2020 г.
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	300	386	343
Местоположение и коммерческая привлекательность	Алтайский край, Тальменский район, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а	Алтайский край, Тальменский р-н, рабочий пос. Тальменка, Вокзальная ул., 16	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 77	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 8
Корректировка, %		-19	-19	-19
Скорректированная цена, руб./м ²		243	312	278
Общая площадь объекта недвижимости, м ²	788,50	400,00	80,00	125,00
Корректировка, %		-8,4	-25,6	0,0



Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./м ²		223	233	278
<i>Расположение на этаже</i>	1,2	2,0	2	1
Корректировка, %		8,1	8,1	-7,0
Скорректированная цена, руб./м ²		241	251	258
<i>Состояние объекта</i>	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт	Стандартный офисный ремонт
Корректировка, руб./м ²		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²		241	251	258
Вес	-	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение скорректированной рыночной ставки арендной платы с учетом НДС, руб./м²	-	250		

2. Оценка действительного валового дохода (ДВД) – это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей (K_n) и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД \times K_n + \text{Прочие доходы},$$

На рынке коммерческой недвижимости потери в эксплуатации имущества обусловлены только возможной сменой арендаторов, потери при сборе и задержке арендных платежей отсутствуют.

Прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости понимаются доходы, не включаемые в арендную, например, доход от сдачи автомобильной стоянки в аренду и т.п.

В настоящем отчете источники прочих доходов отсутствуют.

Оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы, которые определяются на основе анализа ретроспективной информации по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу. Недогрузка в размере **19,80%** (как наиболее вероятное значение текущей доходности недвижимости офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1%	27,4%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0%	27,6%
3. Высококласовая торговая недвижимость	19,8%	12,4%	27,3%

3. Оценка операционных расходов. Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из трех групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.



К *постоянным* расходам относят расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта. Обычно, это налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К *переменным* относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся улучшений, продолжительности срока их полезной службы и процентов, начисляемых на аккумулируемых на счете.

Величина операционных расходов принята в размере **17,9%** от ПВД (как среднее значение из расширенного интервала для **офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости**) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Выделенные офисы (Офисы класса А, В)	13,5%	12,4%	25,2%
3. Выделенная торговая недвижимость	19,4%	12,4%	26,1%

4. Оценка чистого операционного дохода определяется как разница между действительным валовым доходом объекта собственности и операционными расходами, необходимыми для поддержания требуемого уровня доходов.

Определение ставки капитализации

Величина **ставки капитализации** принята в размере **15,5%** (как наиболее вероятное значение текущей доходности недвижимости офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для неактивного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А.:



Класс объектов	Потенциальный рынок		
	Средние	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты Объемно-планировочным определены типы объектов неудачливости	11,8%	4,3%	16,3%
2. Многоэтажные офисы (Стандарты классов А, В)	11,8%	7,9%	15,1%
3. Многоэтажная торговая неудачливости	12,2%	8,3%	18,0%

Определение рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости здания в рамках доходного подхода представлен в таблице 16.4.

Таблица 16.4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Значение
Базовая арендная ставка за 1 кв.м общей площади, руб.	250
Площадь помещения, учитываемая при расчете ПВД, кв.м.	788,50
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб.	2 365 500
Корректировка на недополученные арендные платежи	0,80
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 897 131
Операционные расходы, руб.	423 425
ЧОД	1 473 707
Ставка капитализации	15,40%
Рыночная стоимость здания, с учетом НДС, руб. (округленно)	9 570 000

17. Обобщение результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым и является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

Например, в ситуации пустующих площадей и преобладания предложения над спросом затратный ориентир обычно превышает цены реальных сделок по той причине, что субъекты рынка стремятся снизить сроки экспозиции за счет снижения цен.

Следует также отметить, что затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового имущества, для целей налогообложения или для определения наилучшего и наиболее эффективного использования. Кроме того, затратный подход в оценке имущества не показывает рыночную стоимость, поскольку существует понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за



разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

С другой стороны, доходный ориентир, как и вся оценка, опирается на принцип наиболее эффективного использования в том, что касается учета вакансий, назначения ставок, минимизации затрат. Однако доходный подход более консервативен, обоснование каких-либо скидок в этом подходе представляет определенную проблему и, в связи с этим, на слаборазвитом рынке доходный подход также может давать ориентир, отличающийся от сравнительного результата.

Сравнительный ориентир отражает мнение участников рынка, а это мнение в целом может быть существенно более подвижно, чем предписывается общей экономической оценкой нормы доходности и рисков.

Иными словами, в доходном подходе мы получаем в лучшем случае мнение о том, какова объективная экономическая ситуация с объектом оценки. Тогда как в сравнительном подходе мы видим, что об этой объективной ситуации думают реальные субъекты рынка, ограниченные в своем поведении не только экономической ситуацией, но и психологией сделок.

Это не означает, что какой-то из этих взглядов не верен, но это означает наличие на рынке дисперсии взглядов на объект оценки.

Необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки участники рынка ориентируются, главным образом, на сделки с минимальной ценой при сопоставимой полезности, в связи с этим именно сравнительный подход в максимальной степени соответствует рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился сравнительным и доходным подходом. Принимая во внимание выше изложенное, а также анализируя преимущества и недостатки каждого из подходов, характер используемой информации при выведении итоговой средневзвешенной рыночной стоимости, результатам сравнительного подхода присвоен весовой коэффициент – 0,50, результатам доходного подхода – 0,50

Результаты оценки сведены в таблице 17.1.

Таблица 17.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а	Не применялся	9 310 000	9 570 000	9 440 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а	Не применялся	270 000	Не применялся	270 000



18. Заключение об оценке

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 15 июля 2020 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 788,5 кв.м., количество этажей: 2, расположенное по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, д. 3а	9 440 000	7 870 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административных и офисных зданий, общей площадью 700 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3а	270 000	270 000 (НДС не облагается)
Итого	9 710 000	8 140 000

Генеральный директор
ООО «Национальное Агентство
Оценки и Консалтинга»

А.О. Зубрилов

Оценщик

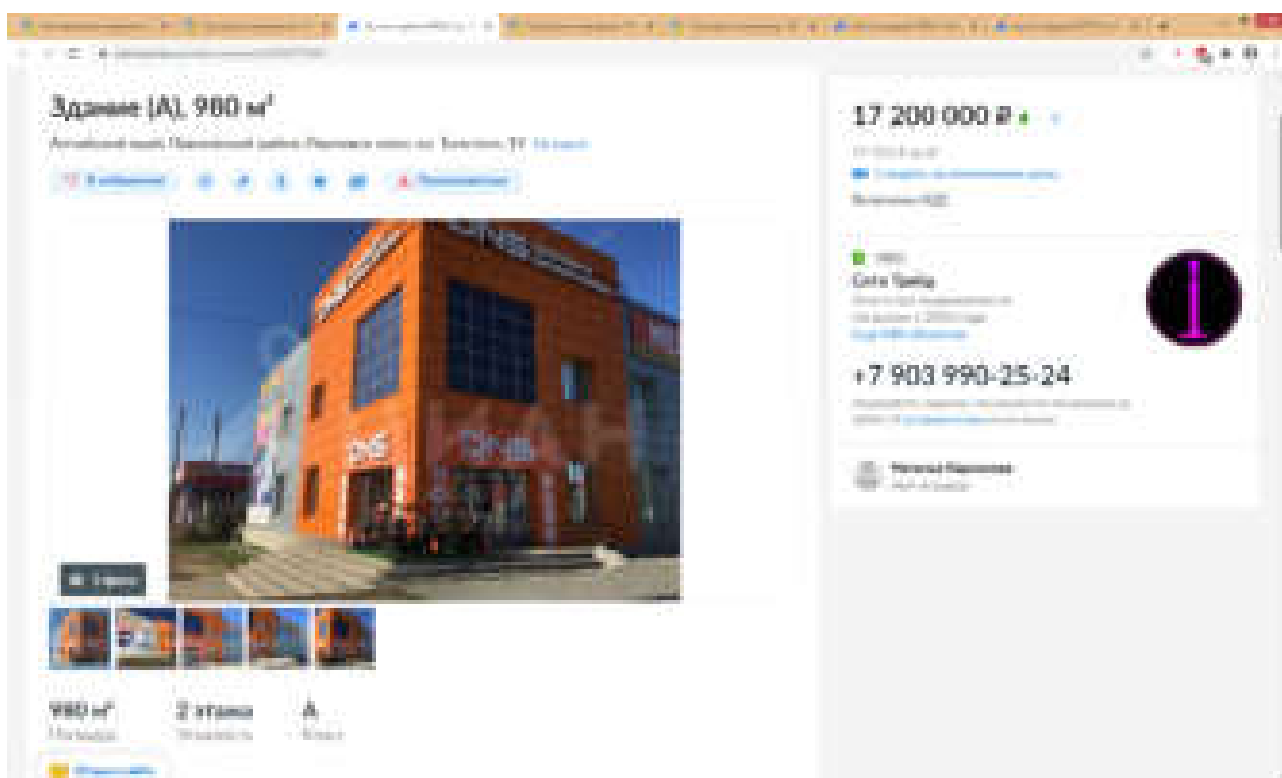
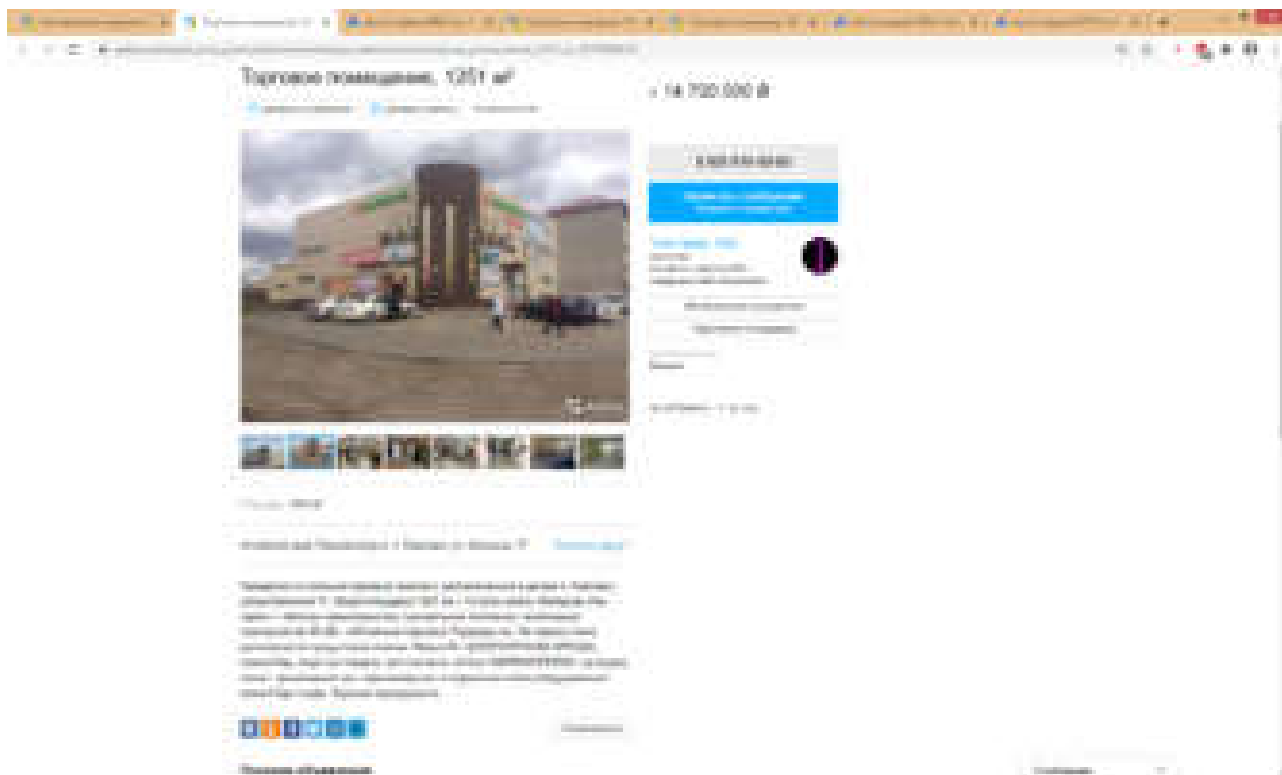
А.О. Зубрилов



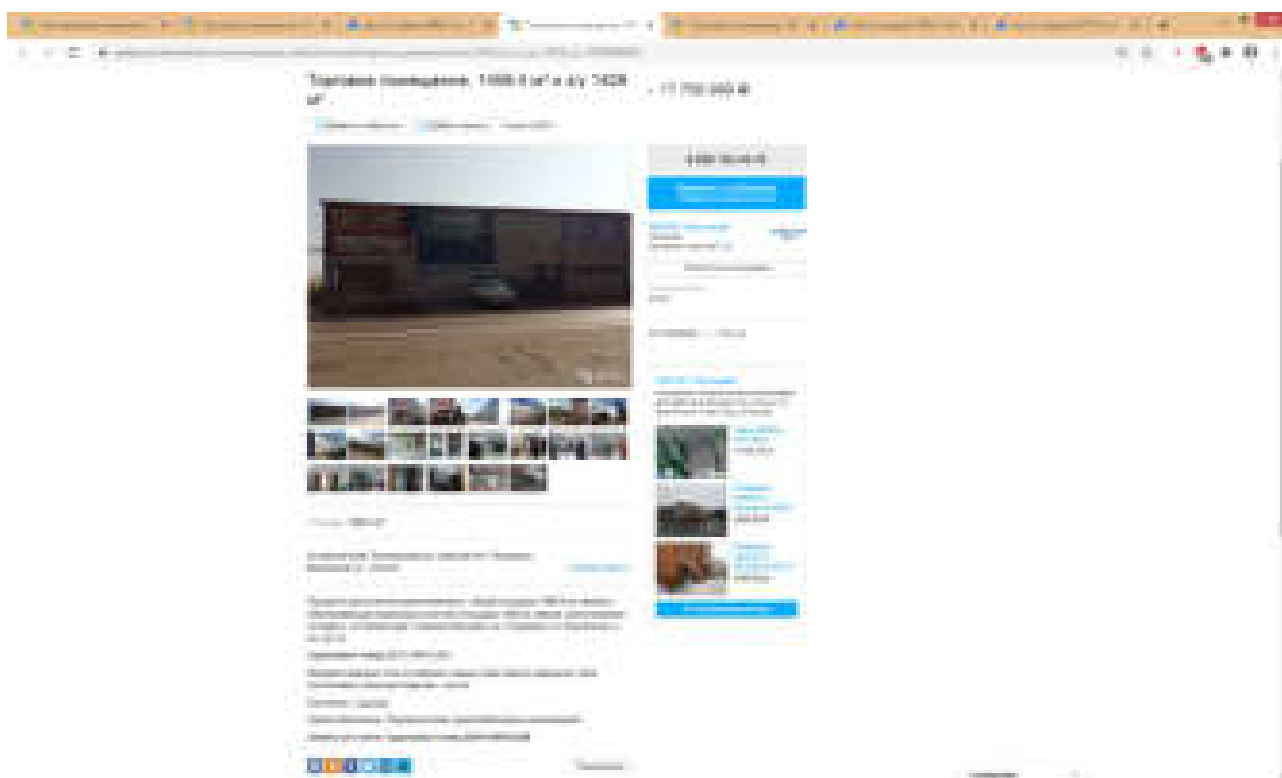
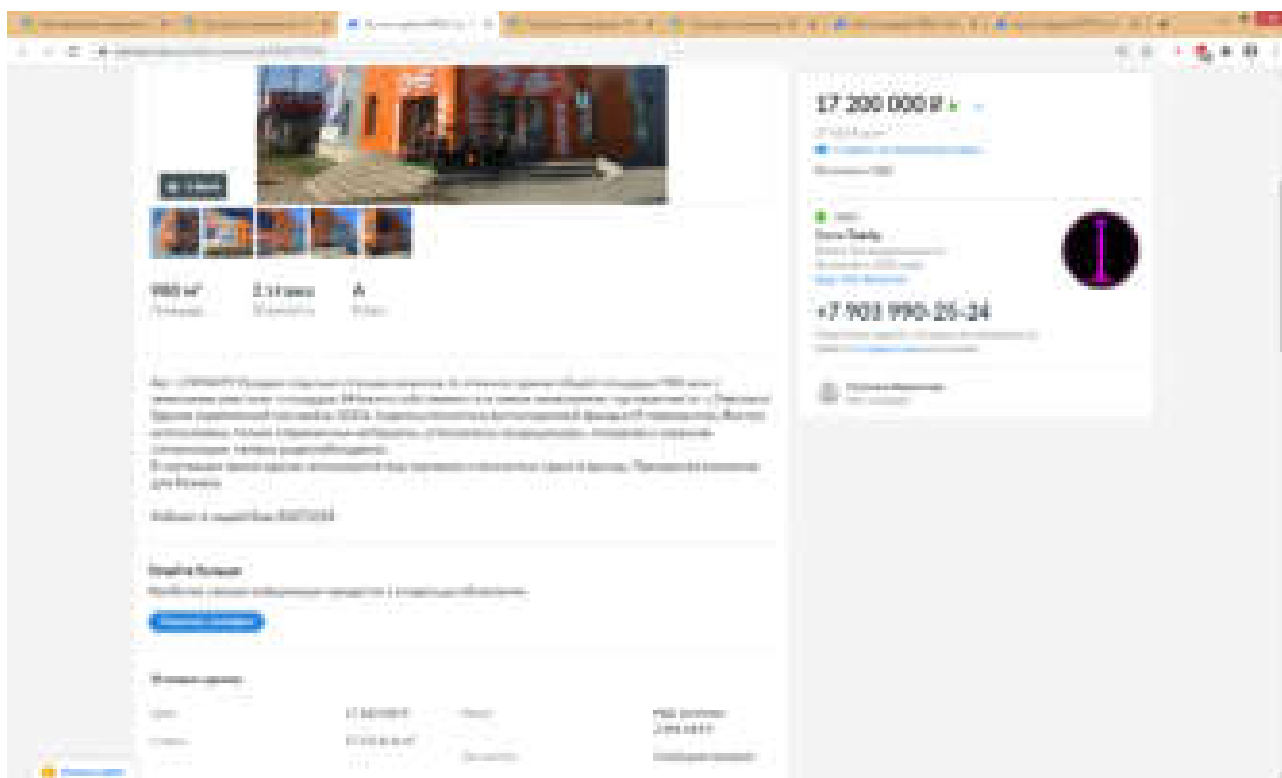
19. Приложения

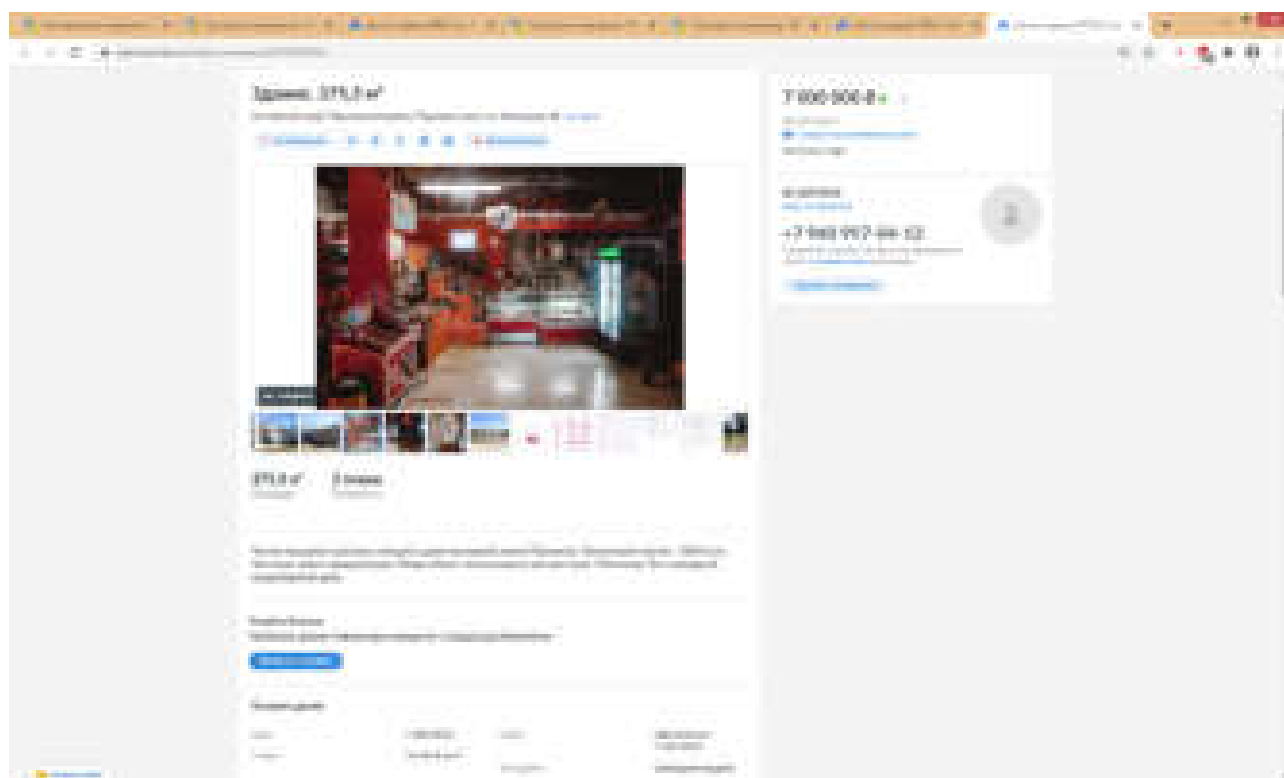
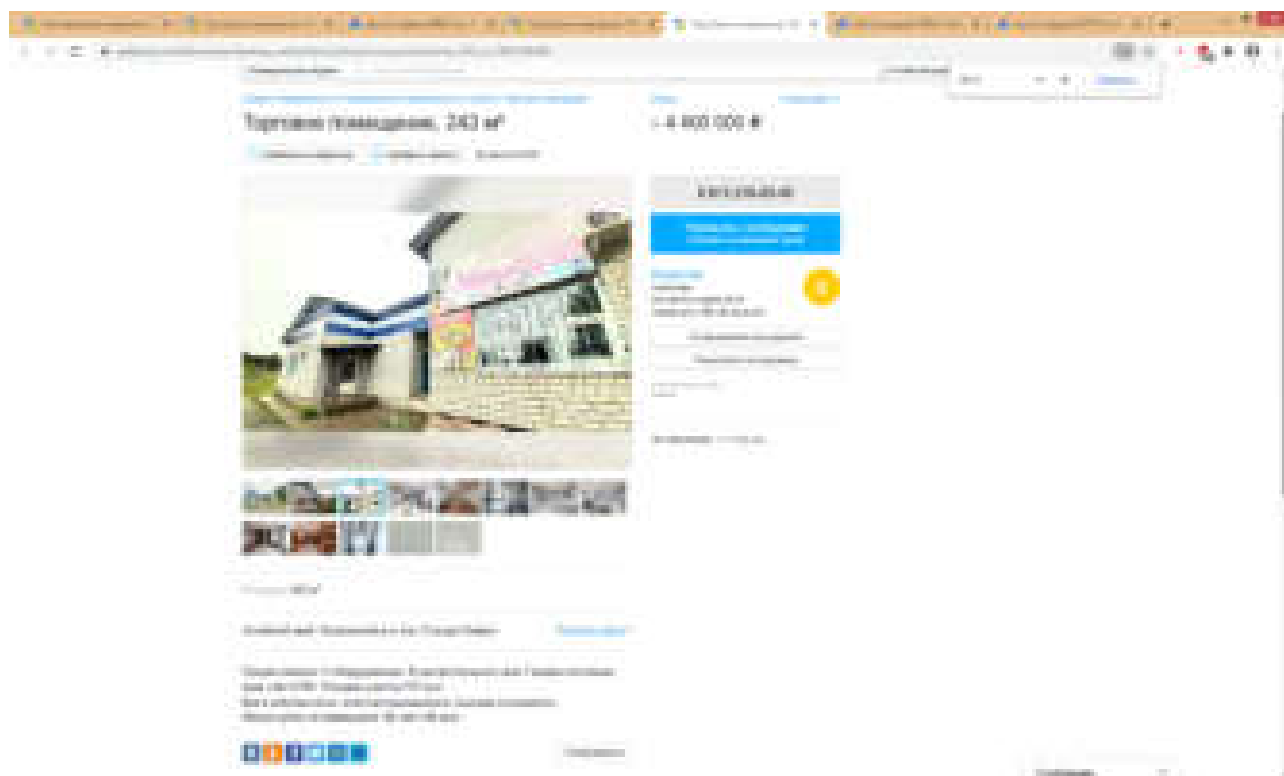
Приложение №1. Коммерческие предложения по продаже объектов недвижимости

Продажа

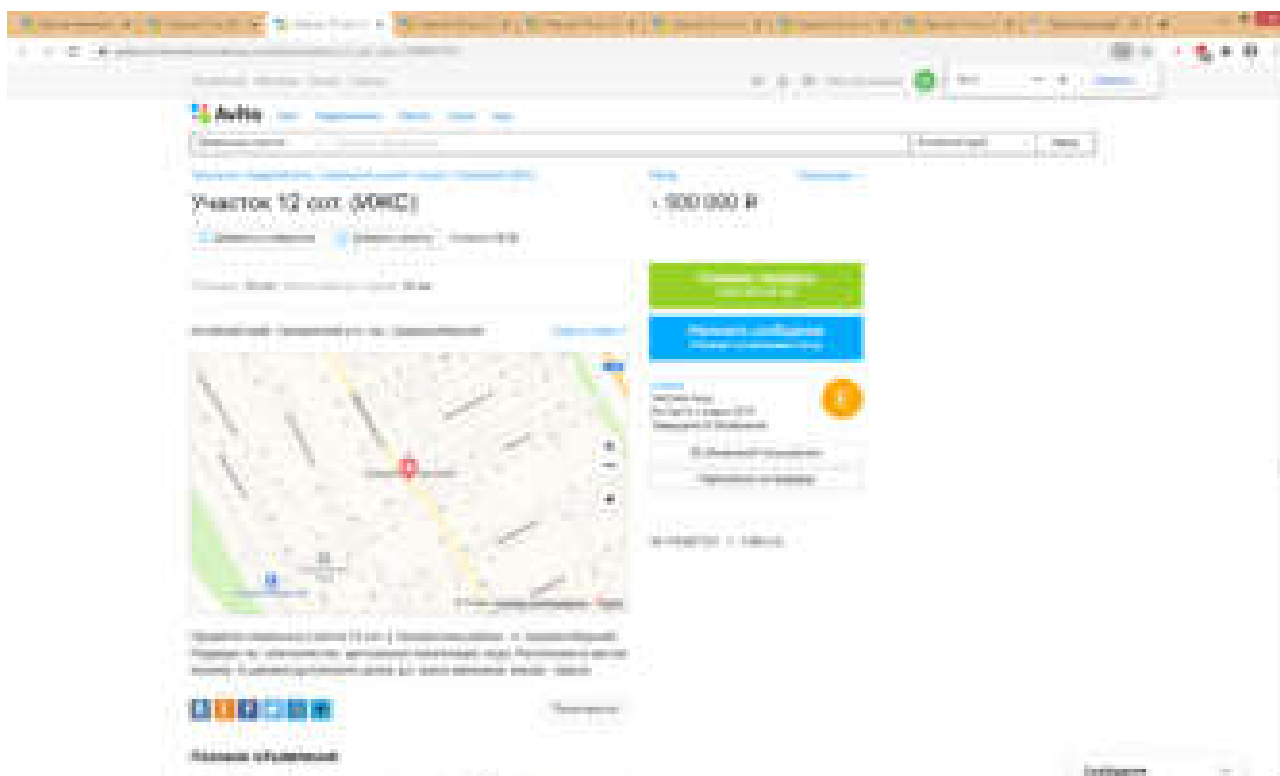
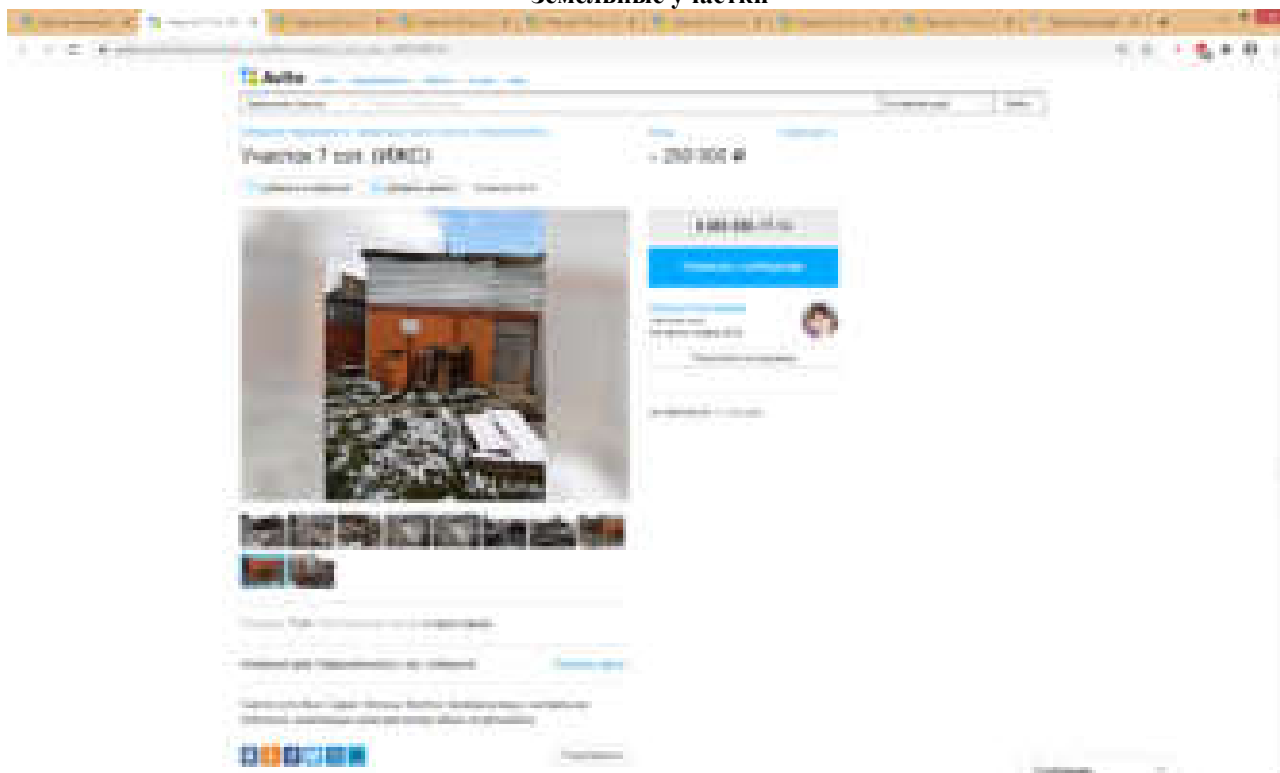


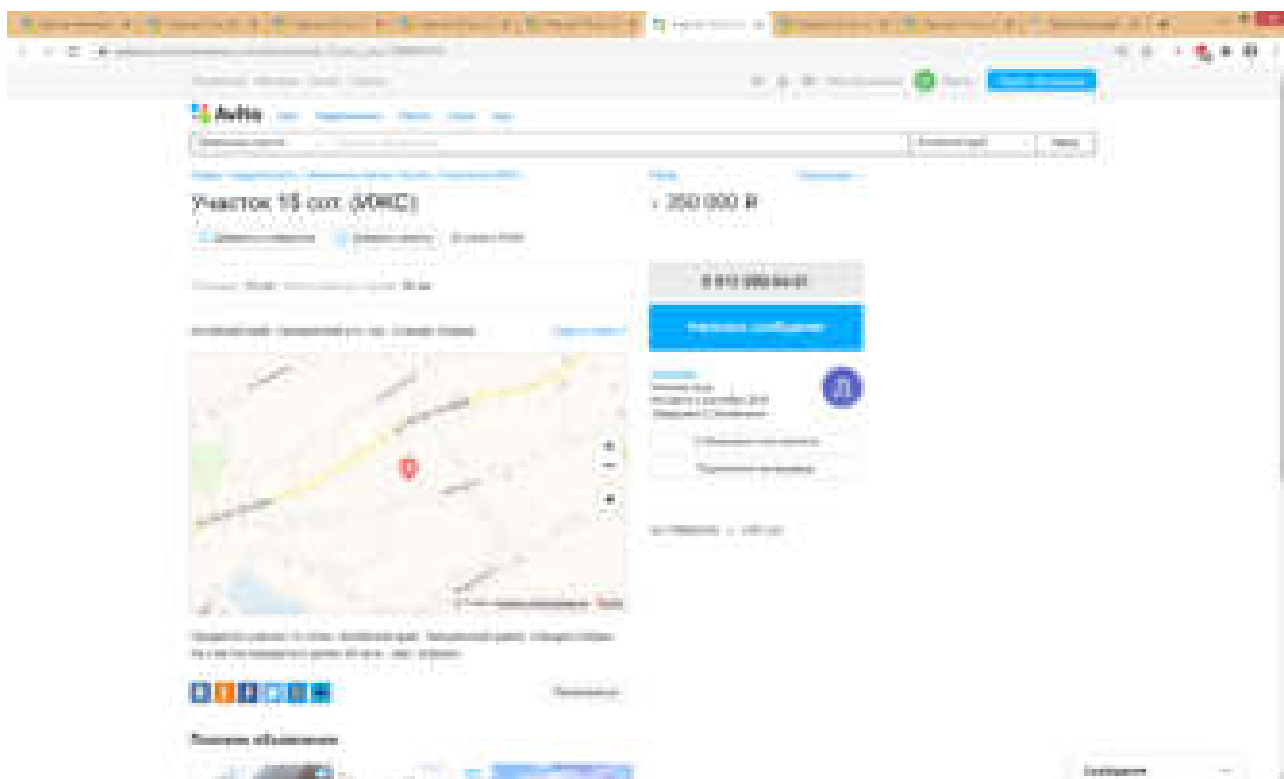
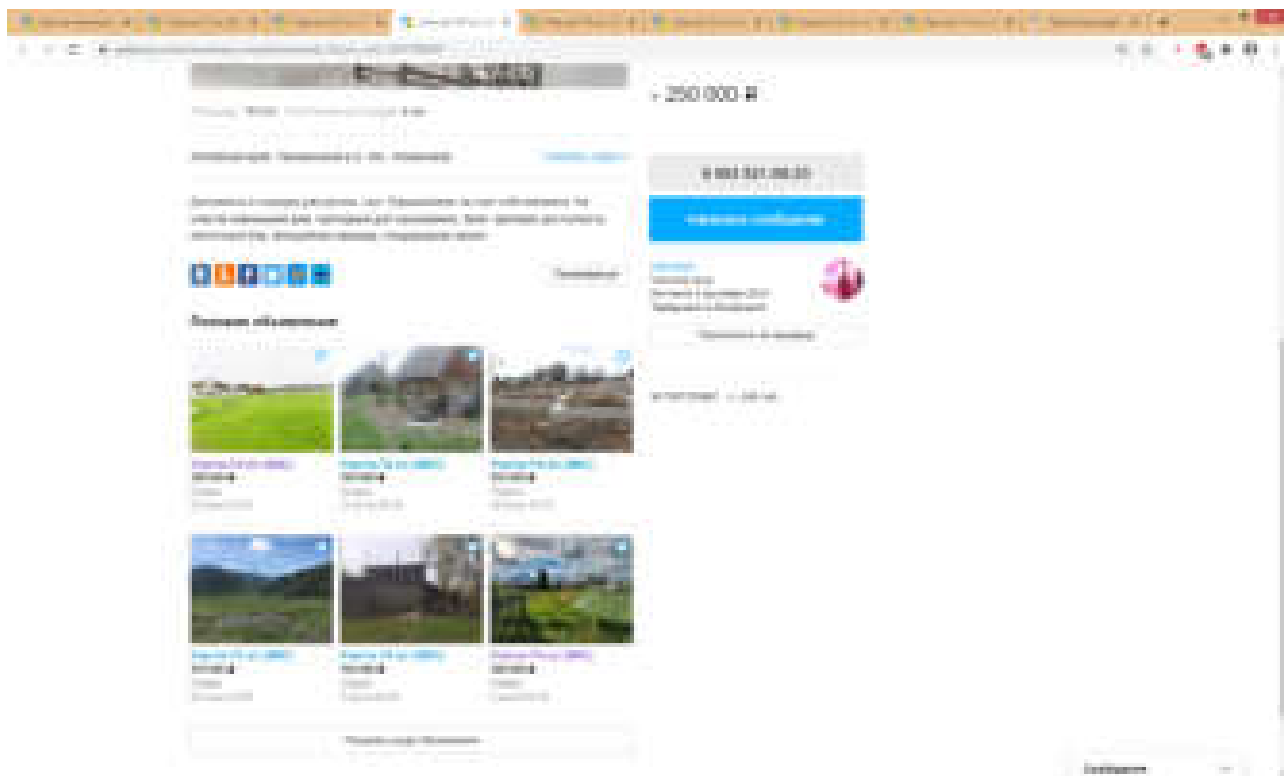
Отчет № 199-Н-20 об оценке объекта оценки



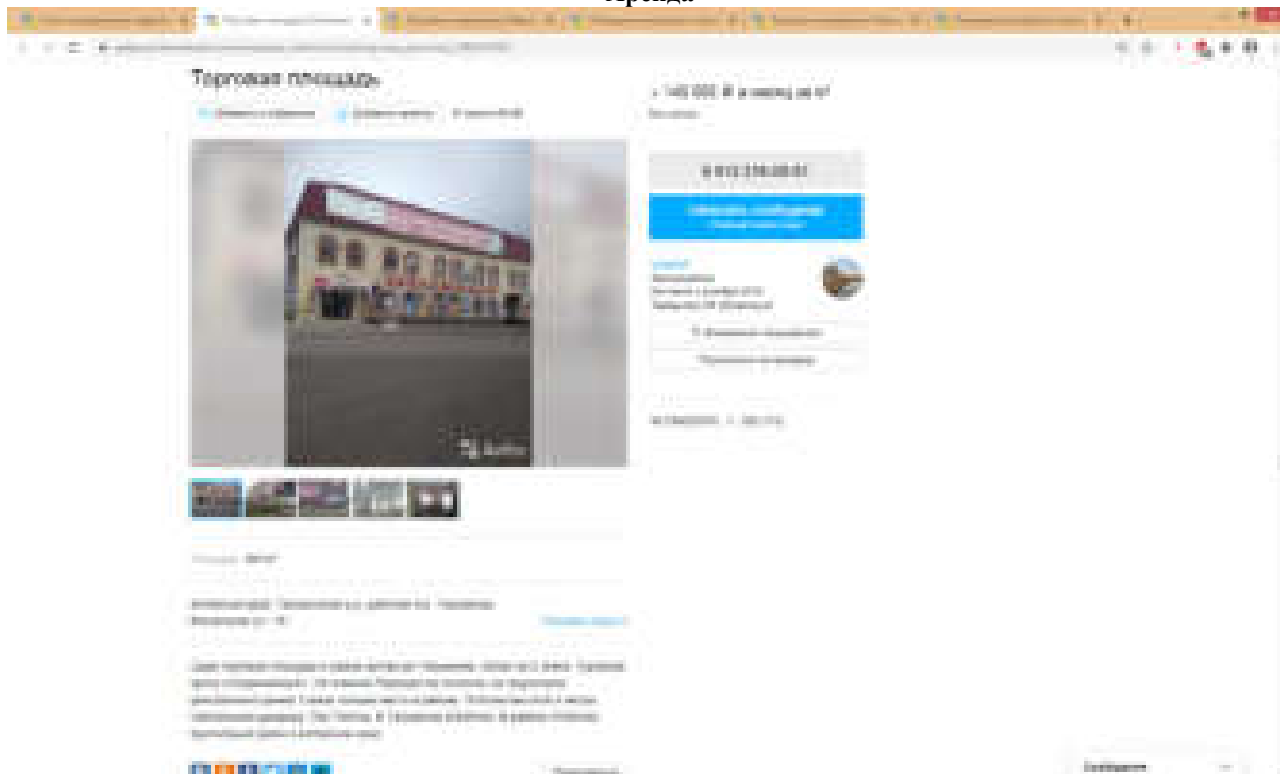


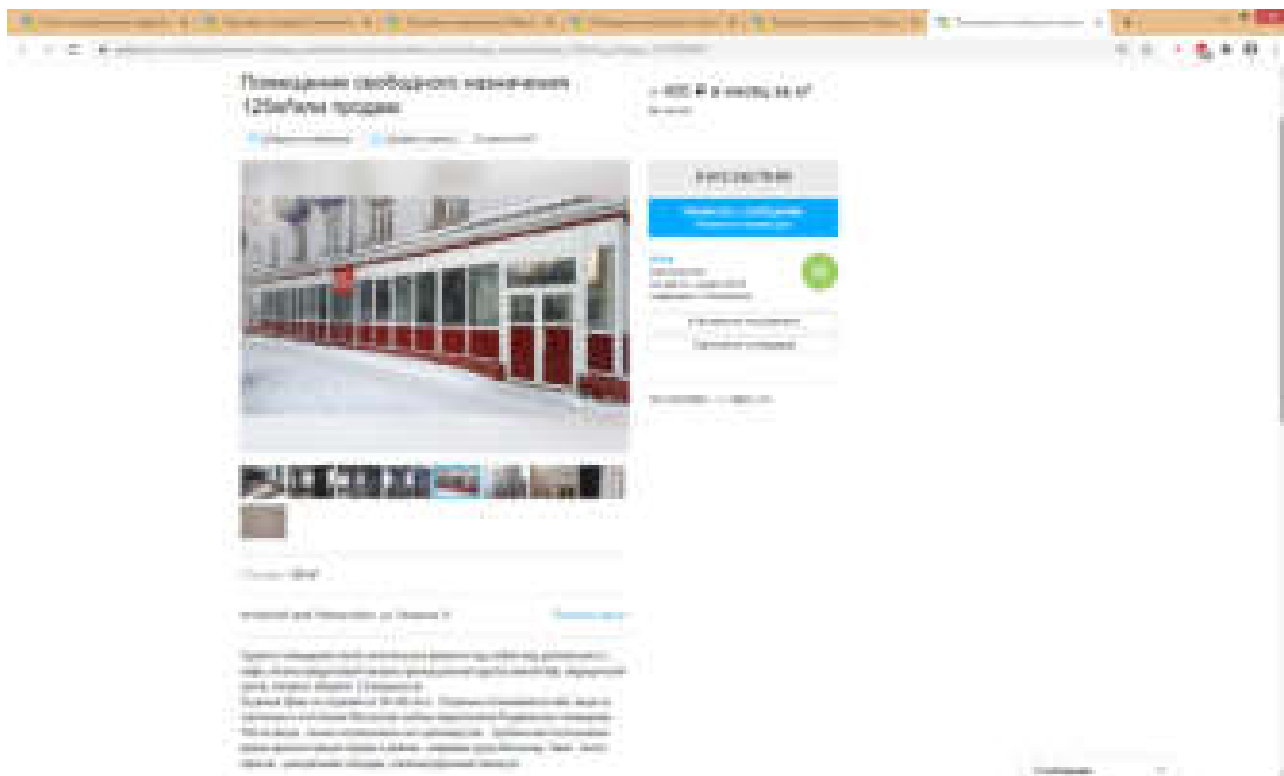
Земельные участки





Аренда





Приложение №2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в право отдельного лица на имущество (имущества) у лица субъекта недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Дата 07.08.2018

№ 08-08-4001/2018-6412

На основании запроса от 27.07.2018, поступившего на рассмотрение 27.07.2018, сообщаем, что правообладателем

Юлии Александровны Митюковой, 25.03.1966г., паспорт гражданина РФ серия 2210 30964185 выдан 21.04.2011г., на период с 01.01.2015 по 27.07.2018 принадлежат (принадлежит) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	22-47-050401-038
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данный отсутствует
		Адрес:	Алтайский край, р-н Тальменский, в Среднесибирский, ул. Копылов, д. 3а
		Площадь:	708,4 кв. м
1.2.	Вид права, доли в праве:	сособственность	
		дата государственной регистрации:	11.01.2011
		номер государственной регистрации:	22-22-43/002/2011-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.12.2010 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Администрации Среднесибирского округа



		Городского района Алтайского края №01/12/047316-04 от 01.10.2011 г.
1.1	Ограничение прав в обременение объекта недвижимости:	
1.1.1	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	22-47-050403-630-21/027/2018-4
1.1.2	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	22-22-32/002/2011-1
1.1.3	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	22-22-32/006/2012-722
1.1.4	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	22-22/012-22/012/001/2015-2440/1
1.1.5	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	22-22-32/013/2013-912
1.1.6	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	22-22-32/014/2014-209



6.6.1. Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
Кадастровый номер:		22-47-150101-01
Назначение объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Под размещение административных и офисных зданий
Адрес:		Алтайский край, Тальменский район, п. Среднесибирский, ул. Юбилейная, 3А
Площадь:		700 кв. м
6.7. Вид права, доля в праве:		собственность
дата государственной регистрации:		13.01.2011
номер государственной регистрации:		22-22-02/002/2011-2
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.12.2010 г.
6.8. Сторонние права и обременения объекта недвижимости:		
6.8.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	22-47-150101-01-22-027/2010-3
6.8.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	22-22-02/002/2011-2
6.8.3.	вид:	Ипотека



		номер государственной регистрации:	22-22/032-22/002/001/2019-2489/1
8.1.4		вид:	Патента
		номер государственной регистрации:	22-22-32/006/2019-721
8.1.5		вид:	Патента
		номер государственной регистрации:	22-22-32/013/2019-913
8.1.6		вид:	Патента
		номер государственной регистрации:	22-22-32/014/2019-218



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ №981
Земля, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

земля
(код объекта недвижимого имущества)
Дата: 31 августа 2012 г.

Кадастровый номер: 22-47-150101-0061-01-247-000-000015370
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 247-000-000015370

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование: земельный объект

1.2 Адрес (местонахождение)

Субъект Российской Федерации	Алтайский край	
Район	Тальменский	
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Населенный пункт	Тип	Поселок
	наименование	Сусловский
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип	Улица
	наименование	Юбилейная
Номер дома	3а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Датум	А...	
Иное описание местонахождения		

1.3 Основная характеристика: объект оценки, 789,4 кв.м
(площадь) (площадь) (площадь помещений)

1.4 Назначение: для земли

1.5 Этажность:
количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): не установлен

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества: 22-47-150101-0061

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9 Примечание:
Дата последнего обследования: 13.10.2011

1.10 АКТУАЛ: Алтайский центр земельного кадастра в подчинении С. Тальменский филиал сообщает об актуальности от 11.04.2010 года серии РН-1 № 000130.
(подписывает проект для представления)

Исполнитель: Митясовский Дмитрий Николаевич
(подпись, фамилия)

Руководитель (уполномоченный) филиала: Митясовский Сергей Николаевич
(подпись, фамилия)

187084



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ №981

Земельный участок
(вид объекта недвижимого имущества)

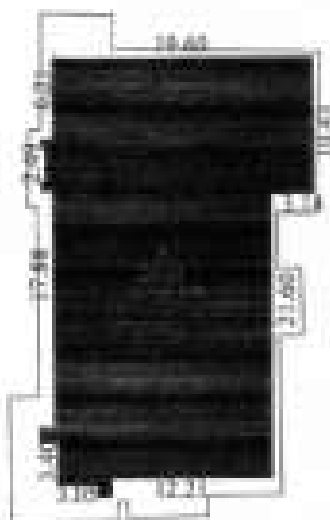
Лист № 1, всего листов 1

Кадастровый номер 22:47:130101:0061:01:047:600:008035370

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 01:247:600:008035370

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

ЗАКАЗ
администрация

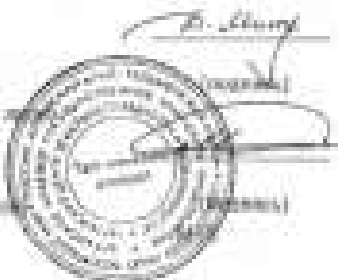


ул. Юбилейная

Масштаб 1:800
Визуально

Руководитель государственного
Департамента

(подпись государственного департамента)



Митяковский Дамиан
Исполнитель
(подпись, фамилия)

Митяковой Сергей
Исполнитель
(подпись, фамилия)



**АКГУП "Алтайский центр земельного кадастра и
недвижимости" Тальменский филиал**

Область, республика, край Алтайский край

Район: Тальменский

Населенный пункт: Поселок Среднесибирский

Район города: _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объект: здание офиса

Адрес: п. Среднесибирский ул. Юбилейная д. 3а

Особые отметки:

Регистрационный номер	131011-000-000035379
Кадастровый номер	
Номер здания в регистрации	1391

Паспорт составлен по состоянию на 13 октября 2011 г.



I. Регистрация прав собственности на здание
 (регистрационный номер № 13/011/2009/000635270)

Дата регистрации	Субъект права	Документ, удостоверяющий право собственности, и сведения об, месте и д. числе помещений в здании	Действ. учтен при общей собственности
14.02.2011	ООО «Амурская Компания»	Договор купли-продажи № 00000000000000000000 14.02.2010 №	Собственность

Учет запретов и арестов

--	--	--	--



II. Оценка стоимости (руб.) в ценах 1991 г.

3

Специальные строения		Специальные постройки		Сторожки		Итого	
Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость
07 160,00	07 116,00	0,00	0,00	0,00	0,00	07 160,00	07 116,00

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ 1991 г. 122233 руб.

Сумма двадцать два тысячи двести тридцать два рубля 00 копейки

(Подпись пересчета стоимости: $1,04 * 1,06 * 1,17 * 1,38$)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ 1991 г. _____ руб.

0 рублей 00 копейки

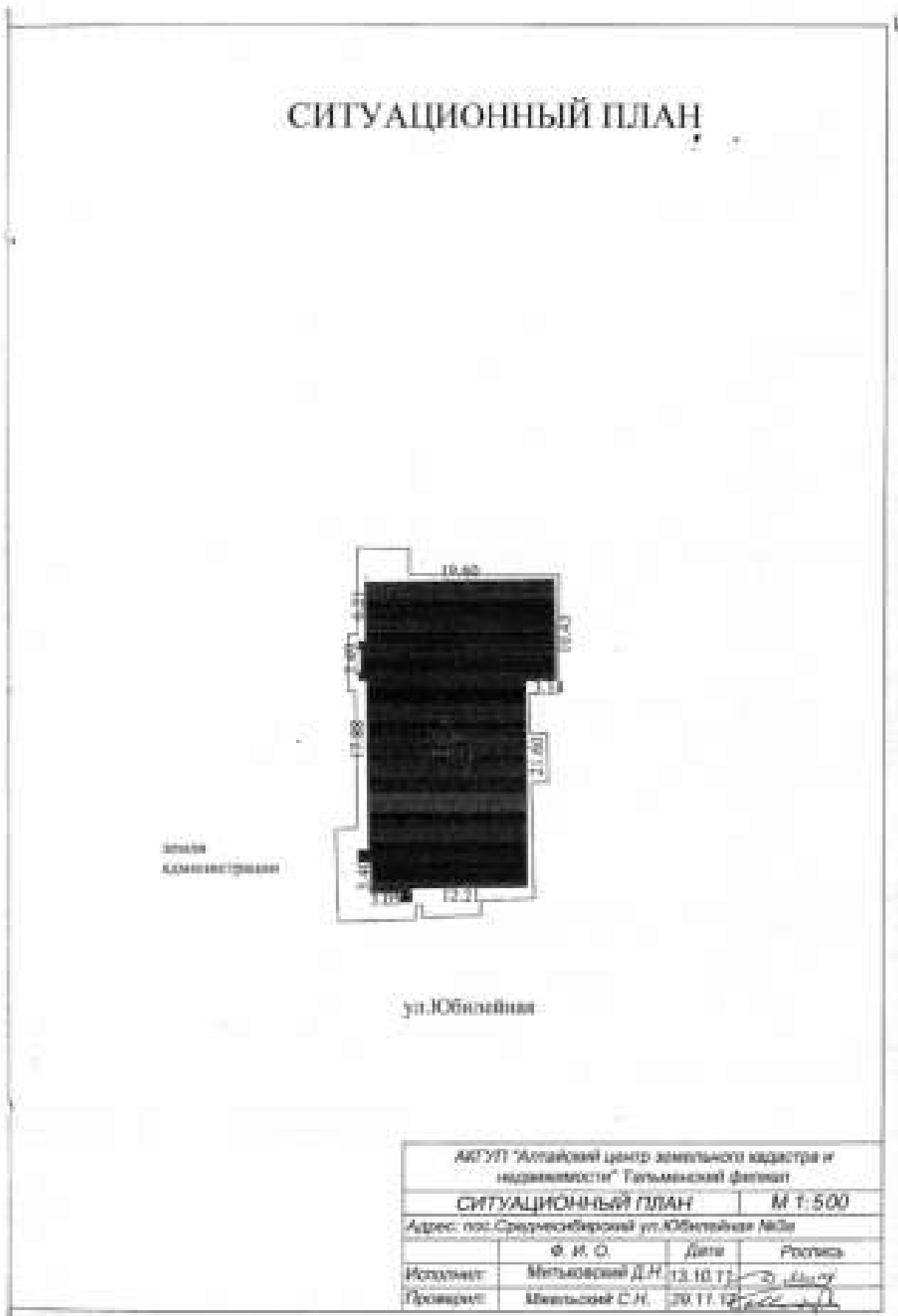
III. Земельные участки - м.п.

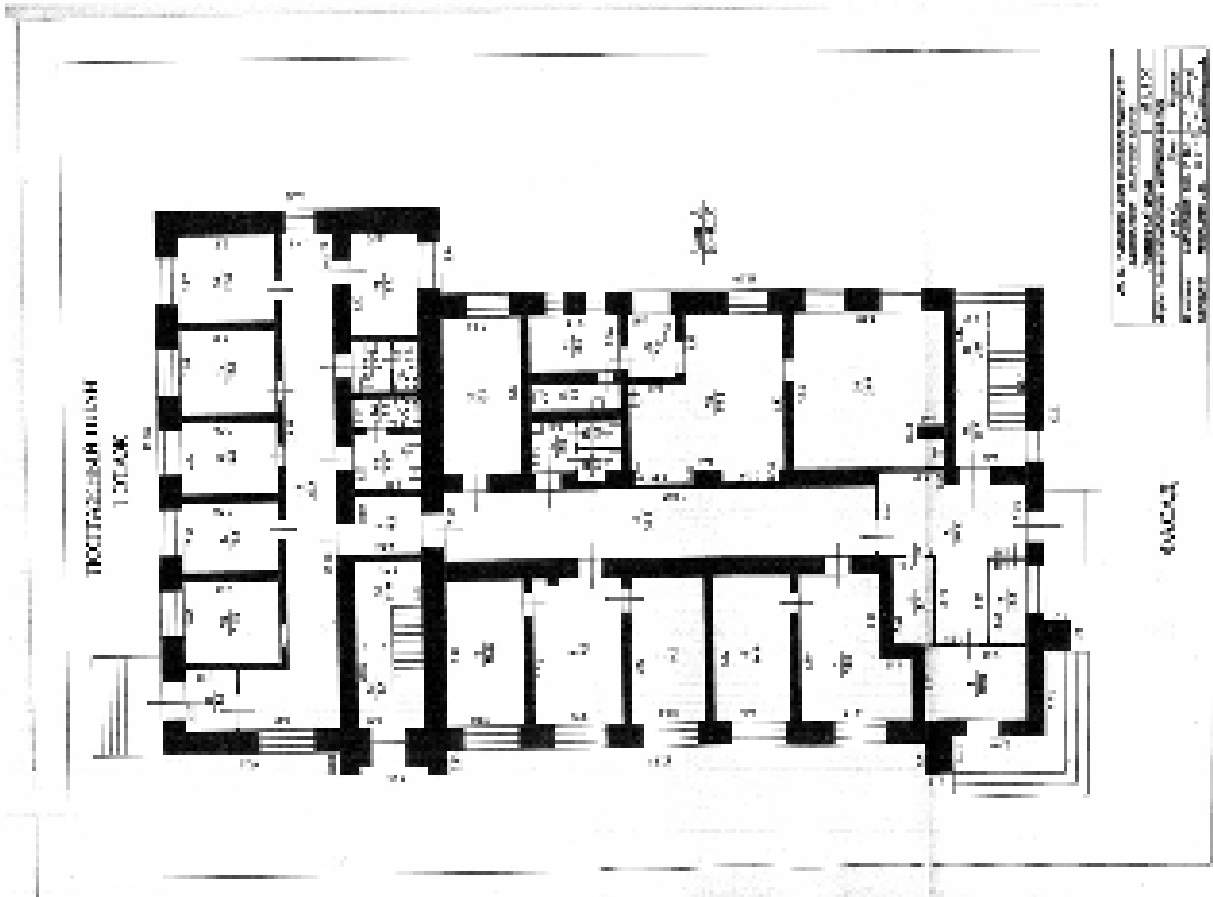
Фактическая	По документам	В том числе	
		Земельная	Площадочная
700,0	700,0	560,0	140,0

IV. Классификация строений - м.п. полевой площади

Длина полевой площади	Площадь			Вид полевой площади	Классификация полей	Гид	Средняя влажность		Нормы влажности		Виды и др.	Гид. фон	Удельный вес	Информация	Масса полевой площади
	общая	осушенная	в т.ч. от ГИ				полевая	осушенная	полевая	осушенная					
700,0	700,0	700,0	700,0	700,0											









ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

в подготовленном плане здания (строения)

подготовленного в г. Новосибирской

ул. (пер.) _____ Областной дом № _____ Эта

№ по плану	Этаж	№ по плану (поэтажный)	№ по плану	Назначение помещений	Площадь помещений	Площадь помещений			Виды помещений по плану	Самостоятельные помещения	Примечание	
						Общая	Чистая	Воздуховодная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1		1	коридор	2,87*1,60		4,2	4,2				
			2	помещение общего назначения	3,87*1,41		3,8	3,8				
			3	коридор	1,87*1,01+1,01*1,41+1,01*1,01		3,8	3,8				
			4	коридор	2,87*1,01		3,4	3,4				
			5	кабинет	2,87*1,01+1,01*1,01		3,8	3,8				
			6	кабинет	1,01*1,01		1,0	1,0				
			7	кабинет	1,01*1,01		1,0	1,0				
			8	кабинет	1,01*1,01+1,01*1,01		1,8	1,8				
			9	кабинет	1,01*1,01		1,0	1,0				
			10	коридор	1,01*1,01		1,0	1,0				
			11	коридор	1,01*1,01		1,0	1,0				
			12	помещение общего назначения	4,10*1,01+1,01*1,01		4,8	4,8				
			13	коридор	1,87*1,01		2,7	2,7				
			14	коридор	1,87*1,01+1,01*1,01		3,8	3,8	0,71			
			15	коридор	1,87*1,01		4,1	4,1				
			16	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			17	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			18	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			19	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			20	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			21	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			22	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			23	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				
			24	кабинет	1,01*1,01		1,8	1,8				



№ п/п по плану	Этаж	№ инв. учета помещений	№ инв. учета	Назначение помещений	Вариант расчета чистой стоимости	Площадь помещений			Валовая стоимость по инв. учету	Самостоятельная стоимость	Процент
						Общая	Общая	Жилая			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			25	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0	0,0			
			26	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			27	кабинет	1,00%1,00	0,0	0,0				
			28	кабинет	1,00%1,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			29	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			30	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			31	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			32	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			33	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			34	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			35	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			36	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
										0,0	
					Итого по этажу:	0,0	0,0	0,0		0,0	
A	1		37	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			38	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			39	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			40	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			41	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			42	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			43	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			44	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			45	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			46	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			47	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			48	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			49	кабинет	0,00%0,00+0,00%0,00	0,0	0,0				
			50	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			51	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				
			52	кабинет	0,00%0,00	0,0	0,0				



Отчет № 199-Н-20 об оценке объекта оценки

№ инв. объекта	Этаж	№ инв. объекта (поэта)	№ инв. объекта	Назначение помещений	Формы участия владения	Площадь помещений			Площадь помещений на инв. объект	Средняя стоимость кв. метра	Прочие данные
						по плану	факт	разница			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			13	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			14	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			15	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			16	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			17	коридор	14,70*1,20+2,10*1,10		20,0	20,0	0,77		
			18	коридор	2,87*1,20		3,4	3,4			
			19	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			20	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			21	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			22	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			23	кабинет	4,27*1,50		6,4	6,4			
			24	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			25	кабинет	2,27*1,20		2,7	2,7			
			26	коридор	4,27*1,20+2,10*1,20+2,10*1,20		6,4	6,4			
			27	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			28	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			29	коридор	14,87*1,20		17,8	17,8			
			30	сан. узел	1,00*1,20+2,10*1,20		2,7	2,7			
			31	сан. узел	1,27*1,20		1,5	1,5			
			32	коридор	2,27*1,20+2,10*1,20		3,4	3,4			
			33	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			34	кабинет	2,27*1,20		2,7	2,7			
			35	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			36	кабинет	2,27*1,50		3,4	3,4			
			37	коридор	2,27*1,20+2,10*1,20+2,10*1,20		6,4	6,4			
			38	сан. узел	2,27*1,20		2,7	2,7			
			39	сан. узел	2,27*1,20		2,7	2,7			
			40	сан. узел	2,27*1,20		2,7	2,7			
										40	
					Итого по этажу		254,2	254,2	254,2	4,0	
					Итого по объекту		788,2	788,2	788,2	4,0	



Датум оценки	Место	Наличие права собственности	Вид собственности	Назначение (целевое)	Объект оценки (краткое описание)	Наименование инвентаризации			Вид инвентаризации	Степень износа/старения/деградации	Степень риска
						Итого	Средняя	Величина			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
					Итого	100,0	100,0	100,0	10	10	



Нормативы площади и объема строений, расположенных на земельном участке					
Категория	Нормативные требования к строениям и сооружениям	Формулы расчета площади (или объема) объекта	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
А	земельный участок	$S = 10,40 \times 16,00 = 166,40$ Итого площадь застройки	166,4	6,0	1000



Техническое задание оценщику (заказчик) и организациям-оценщикам

Задача: А Назначение: заказ оферты Цель: продать 1

Требования к оценке: 1 Вид оценочной ставки: Простая

Тип имущества: _____

Объем: 26 объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Классификация объекта (информация, необходимая для оценки)	Цели и задачи оценки (информация, необходимая для оценки)	Условия проведения оценки (информация, необходимая для оценки)	Сроки проведения оценки	Место проведения оценки
1	Квартиры	Квартиры в домах в г. Москва	Установить рыночную стоимость	г. Москва	1-2	г. Москва
2	Склады	Склады	Установить рыночную стоимость	г. Москва	1-2	г. Москва
3	Квартиры	Квартиры	Установить рыночную стоимость	г. Москва	1-2	г. Москва
4	Проекты	Проекты	Установить рыночную стоимость	г. Москва	1-2	г. Москва
5	Квартиры	Квартиры	Установить рыночную стоимость	г. Москва	1-2	г. Москва
6	Склады	Склады	Установить рыночную стоимость	г. Москва	1-2	г. Москва



Итого: 14

Итого: стоимость строений и сооружений в здании (руб.)

№ п/п	Назначение строений и сооружений	№ обременения	№ таблицы	№ по плану	Совместимость в таблице	Целевой коэффициент	Стоимость строений при коэффициенте	Общая кв. м. по плану кв. м. по факту	Величина износа (лет)	% износа	Действительная стоимость (руб.)
1	кабинет офиса	Сбербанк 26	табл. 22а, 26а	к/б	31,28	0,97	19,16	3431	67180,00	0	61116,00
Итого:									67180,00		61116,00

Вычисление параметров коэффициентов

№ п/п	Назначение строений и сооружений	Уч. м. кв.	Параметры										Целевой коэффициент
			на административный район	на высоту	на площадь пола	на оформленность фасада	на планировочные особенности	на капитальность	на благоустройство	на конструктивные особенности	Прочие	Параметрический коэффициент	
1	кабинет офиса	0,97	1,00	0	0	0	0	1	0,918	0	0	0,97	



Анализ эффективности расходов и сооружений

№ п/п	Наименование объекта (для объектов, имеющих кадастровый номер, кадастровый номер участка, кадастровый номер здания, кадастровый номер сооружения)	Тип сооружения	Наименование инженерных систем			Классификация			Итого по объекту	Итого по району	Итого по городу	Суммарная стоимость
			Водоснабжение	Канализация	Теплоснабжение	Классификация по объекту	Классификация по району	Классификация по городу				
1	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Объект	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Всего: 100%.

Стоимость для города всего: 100% для района 0% (Итого по городу: 100%, по району: 0%).



Перечень предлагаемых документов:

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	З	З	4	З
2	исполнение		1	
3	инвентарный план	1:100	2	
4	план земельного участка	1:100	1	

Особые отметки:

Исполнил


/Митяловский Дмитрий
Николаевич/

13 октября 2011 г.

Проверил


/Митяловский Сергей
Николаевич/

13 октября 2011 г.

Директор филиала


/Митяловский Сергей
Николаевич/

29 ноября 2011 г.





Приложение №3. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике

		<h2>ДОГОВОР</h2> <h3>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</h3> <h4>№ 433-233-082819/18</h4>
«18» декабря 2018г.		г. Иркутск
Сторонами объекта, условия и форма страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.		
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценка и Консалтинг» ИНН/ОГРН/Решение, г. Иркутск, пер. Пискаревский, д.11, ОГРН/ОГРН/Решение	
2. СТРАХОВАТЕЛЬ:	2.1. Страховая публичная акционерная компания «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Давыдовская, 12 стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области, Голум, Иркутск, ул. Револьюционная, д.11.	
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)	3.1. С 01-го января 2019 года по «31» декабря 2020 года (700 дней), оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор является тарифным, составным Страховым Договором (по содержанию страхового случая в течение срока действия настоящего Договора, как и в течение срока полной выплаты (3 года), установленной законодательством Российской Федерации) так договора страхования ответственности.	
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ, ИРАИЛИКА)	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в совокупности с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по совокупности случаев по каждому страховому случаю (в совокупности с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 200 000 000 (Два сотни) рублей. 4.3. Формы по настоящему Договору не устанавливаются.	
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 81 000,00 (Восемьдесят одна тысяча) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит уплате в течение установленного срока по адресу по следующему тарифу: - За период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. сумма премии составляет 34 500,00/Тридцать четыре тысячи пятьсот рублей и подлежит уплате до начала «28» января 2019 г. - За период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. сумма премии составляет 34 500,00/Тридцать четыре тысячи пятьсот рублей и подлежит уплате до начала «28» января 2020 г. 5.2. При наступлении премии (исполнении срока), установленной в договоре страхования на дату наступления страхового случая, должно быть получено из страхователя в срок и по месту указанному в страховом полисе заявление. 5.3. Страхователь обязан предоставить в срок, установленный договором для его уплаты, документы согласно Страховому полису и договору страхования. Минимум предоставленных документов при этом является для выплаты возмещения страхового периода. Сохранение возможности от обязанности страхователя предоставить заявление и необходимые документы, составляющие и увеличивают стоимость страхования договора страхования. Обязательна страховая премия является часть предусмотренного договором срока страхования, предусмотренная стандартом обязательной премии за свой период, предусмотренный по договору страхования.	
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на требования (исполнение страхового случая), возникшие вследствие непредвиденных событий и ситуаций, наступивших Страхователем (заключившим, заключившим из Страхователя условий договора) после «31» января 2018 года.	
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями и Правилами страхования, разработанными страхователем от 22.12.2017 г. (далее - Правила страхования) (Приложение Договора) филиала ПАО «Ингосстрах» в Иркутской области, ОГРН № 502 от 22.09.2017 г.) Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Настоящий настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что осущестил эти Правила страхования, ознакомился с ними и одобрил условия.	
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объекты страхования являются не предусмотренные законодательством Российской Федерации, предусмотренные правилами Страхователя, заключенные в том районе гражданской ответственности по обязательствам, исполнению которых подлежат страхователем (Страхователем) (Страхователь), включая привлечение иных участников, при осуществлении оценочной деятельности, из которого договор на страховую сумму в (или) в результате нарушения Страхователем исполнения, предусмотренных из Страхователя условий договора) требований и обязательств по настоящему договору, предусмотренных законодательством Российской Федерации «СР» (Сторона)	
		





СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№433-233-082819/18 от «18» декабря 2018г.

«18» декабря 2018 года

г. Иркутск

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанной вышестоящим и Страхователем заключен Договор страхования №433-233-082819/18 от «18» декабря 2018г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Агентство Оценка и Консалтинг» 64003, Россия, г. Иркутск, пер. Пискаревский, д. 11, ИНН 640001084
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объекты страхования являются на протяжении страхового периода Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его участием гражданско-правовой ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выплатополучителем (Третьим лицам), вследствие причинения вреда имуществу, при осуществлении основной деятельности, за нарушение которых на территории России и (или) в результате нарушения Страхователем (заказчиком, выгодополучателем по Страховательному трудовому договору) требований и обязательств основной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или законодательством в Российской Федерации, исполнение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области основной деятельности, стандартов и правил оценки оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является неисполнение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьего лица, включая вред, причиненный имуществу Третьего лица, в результате непредвиденного события, случайной, несчастной Страхователем (заказчиком, выгодополучателем по Страховательному трудовому договору) и который в том числе приводит к нарушению договора на предоставление оценок, при осуществлении основной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «18» января 2019 года по «18» декабря 2019 года (12(12) мес.), оба года включительно, при условии оплаты страховой премии в сроки, предусмотренные Договором страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА/ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАТЕЛЯ:	Страховая сумма (лимит ответственности Страхователя) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
УСЛОВИЕ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-233-082819/18 от «18» декабря 2018г.
СТРАХОВЩИК:	СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя:
Директор филиала СПАО «Ингосстрах»
в Иркутской области, на основании
Завершения № 6470287/18 от 05.12.2018 г.

(Игорь Т.Ф.)





Саморегулируемая организация
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Зубрилов Александр Олегович

является членом Саморегулируемой организации
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 1015/1

Дата вступления 19 февраля 2018 года

Президент
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»




Н.В. Владимирова



