

**Индивидуальный предприниматель
Селютина Наталья Александровна**

Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" № 027704-1 от 10.08.2021г.
Свидетельство о членстве в Ассоциации СРОО "СВОД" №1018 от 16.11.2018г.
Страховой полис № 922/2265975653 от 27.10.2022г. страхования гражданской
ответственности оценщиков (Страховое общество «Ресо-Гарантия»)



***ОТЧЕТ № 3105/23-5
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ***

<u>Исполнитель:</u>	ИП Селютина Наталья Александровна
<u>Заказчик:</u>	Администрация Алтайского района Алтайского края
<u>Адрес объекта оценки:</u>	Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442, пом.1
<u>Дата проведения оценки:</u>	31 мая 2023 года
<u>Дата составления отчета:</u>	12 июня 2023 года

Новоалтайск, 2023г.

12 июня 2023 г.

Главе Алтайского района
Черепанову С.В.

Уважаемый Сергей Васильевич!

В соответствии с муниципальным контрактом №2405/23 от 24.05.2023г. оценщиком Селютиной Натальей Александровной произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1. Предполагаемое использование результатов оценки - для принятия управленческих решений.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – **31.05.2023г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод:

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине **рыночной стоимости за объект оценки**, которая составляет на дату оценки:

***630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе:
рыночная стоимость нежилого помещения составляет:
441 000 (Четыреста сорок одна тысяча) рублей,
рыночная стоимость земельного участка составляет:
189 000 (Сто восемьдесят девять тысяч) рублей***

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценка выполнена в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки. (Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022г., №611 от 25 сентября 2014г., №327 от 01.06.2015г., стандарты и правила Ассоциации СРОО «СВОД»). Описание оцениваемого объекта, информация и источники ее получения, анализ и методика выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной информации.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету, Вы можете обратиться непосредственно к исполнителю.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать для Вас услугу.

Оценщик

Н.А.Селютина

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ, ПОДГОТОВИВШЕМ ОТЧЕТ	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
5. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
6. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	22
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	27

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1.1.1.

Основание для оценки	Муниципальный контракт №2405/23 от 24.05.2023 года
Объект оценки	Нежилое помещение №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1

РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1.2.

<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, руб. (округлено)</i>
Нежилое помещение №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1	630 894,0	Не применялся	Не применялся	630 000,0
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Определение цены объекта оценки для принятия управленческих решений. Результат оценки может использоваться только в указанных целях. Рыночная стоимость объекта оценки определяется с учетом НДС - 20%.</p>			

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2.1.

Объект оценки	Нежилое помещение №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1
Правообладатель	Муниципальное образовательное Алтайский район Алтайского края
Вид права	Собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений Ограничения - результаты настоящей оценки может использовать только заказчик оценки исключительно в целях, указанных выше
Цель оценки	Определение рыночной стоимости нежилого помещения №1 общей площадью 94,8 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1, по состоянию на 27.06.2022г.
Определение вида стоимости,	Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта

<p>подлежащей оценке</p>	<p>оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - 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.
<p>Нормативные акты и стандарты</p>	<p>Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; • Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; <p>Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией СРОО «СВОД». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Ассоциацией СРОО «СВОД».</p>
<p>Допущения и ограничительные условия</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Специалист оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за

	<p>вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Специалист оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Специалист оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. - Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Специалист оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. - Рыночная стоимость объекта оценки определяется с учетом НДС - 20%.
Дата оценки	31.05.2023г.
Срок проведения оценки	24.05.2023г. – 12.06.2023г.
Дата составления отчета	12.06.2023г.
Особые условия	Заказчик ознакомлен с законодательством РФ, относящимся к данному договору

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 1.3.1.

Заказчик	Администрация Алтайского района Алтайского края
Адрес и реквизиты заказчика	659650, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. Советская, 97а ИНН 2232002298 / КПП 223201001 ОГРН 1022201907870 / ОКПО 04019048

1.4. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ, ПОДГОТОВИВШЕМ ОТЧЕТ

Настоящий отчет составлен специалистом, получившим высшее образование и специальную подготовку в области оценочной деятельности.

Таблица 1.4.1.

Ф. И. О.	Селютина Наталья Александровна
ОГРНИП, дата присвоения ОГРНИП	№ 318222500028508 от 10.04.2018г.
ИНН	220806478707
Почтовый адрес, телефон, e-mail	658080, г. Новоалтайск, ул. Деповская, 12-43, тел: 8-983-174-4016, Selutina4016@mail.ru
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации СРОО «СВОД», - реестровый номер № 1018, имеющей место нахождения 109004 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Сведения о свидетельстве	Свидетельство Ассоциации СРОО «СВОД» №1018 от

	16.11.2018г.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» №027704-1 от 10.08.2021г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 240016561 от 06 июня 2014 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховой полис №922/2265975653 от 27.10.2022г. Страховое общество «Ресо-Гарантия»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.

Сведения о независимости оценщика (ст. 11 ФЗ №135)

Оценщик является независимыми, это означает, что:

- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика;
- юридическое лицо - заказчик, не является кредитором или страховщиком оценщика;
- не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может 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.

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Специалист оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Специалист оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Специалист оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Специалист оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 1.6.1.

Законодательные и нормативные акты	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; • Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; <p style="margin-left: 20px;">Стандарты и правила Ассоциации СРО «СВОД».</p>
Методологические материалы	<ul style="list-style-type: none"> - Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007; - Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007; - Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011
Информация, размещенная в периодических изданиях и сети Интернет	<ul style="list-style-type: none"> - Красной еженедельный специализированный журнал «Недвижимость Алтай» - сайт бесплатных объявлений www.avito.ru/
Данные, предоставленные заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123258469 - Выписка из ЕГРН от 26.05.2017г. - Технический паспорт от 19.12.2002г.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН от 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123258469.
- Выписка из ЕГРН от 26.05.2017г.

- Технический паспорт от 19.12.2002г.

1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

В отчете были использованы стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6, ФСО №7, стандарты и правила Ассоциации СРОО «СВОД», как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., и указанными стандартами, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в отчете не допускается.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Недвижимое имущество – включает в себя в соответствии со статьей 130 Гражданского Кодекса (ГК РФ) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объект оценки – имущество и имущественные права, которые подлежат оценке.

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 94,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1.

Для исследования заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123258469.
- Выписка из ЕГРН от 26.05.2017г.
- Технический паспорт от 19.12.2002г.

Количественные и качественные характеристики приняты на основании технических документов и данных визуального осмотра.

Таблица 3.1.

<i>Описание административного здания</i>		Источник информации
Субъект права	Муниципальное образовательное Алтайский район Алтайского края	Справочная информация в режиме online сайта www.rosreestr.ru , технический паспорт, выписка из ЕГРН от 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123258469., визуальный осмотр
Вид права	Собственность	
Объект	Нежилое здание	
Назначение	Административное здание	
Площадь общая	571,0 кв.м.	
Литер	А	
Этажность	1/0	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442	
Кадастровый номер	22:02:060006:2577	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Год постройки	1963	
Тип здания	Административное	
Материал стен	Кирпичные	
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление	

Площадь земельного участка	2 500,00		
Кадастровый номер	22:02:060006:217		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	Под промышленные предприятия		
<i>Описание исследуемых помещений</i>			
Этаж расположения	1		
Номер помещения	№1		
Площадь помещения	94,8 кв.м.		
Состояние помещения и инженерных сетей	Удовлетворительное		
Технические характеристики	Состояние помещения удовлетворительное		
Текущее использование	Не используется		Визуальный осмотр

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект находится в с.Алтайское Алтайского района Алтайского края.

«Алтайский край – самостоятельная административно-территориальная единица Российской Федерации, входит в состав Сибирского федерального округа. Площадь Алтайского края - 261, 7 тыс. кв. км. Протяженность с запада на восток – 600 км, с севера на юг – 400 км. Расположен на юго-востоке Западной Сибири, граничит с республикой Казахстан, Новосибирской и Кемеровской областями, Республикой Алтай. Климат - резко-континентальный. Население – 2,7 млн. человек, в том числе городское – 1,3 млн. человек. Промышленность – деревообрабатывающая, машиностроительная, радиотехническая, химическая, вагоностроительная и сельхозперерабатывающая. Основа экономики края – сельское хозяйство. Развито промышленное пушное звероводство, пчеловодство, мараловодство. Широкое распространение получили овощеводство и садоводство.

В последние годы на юге Алтайского края и в Горно-Алтайской республике активно развивается туристический бизнес, возрастает количество новых комплексов санаторно-курортного лечения, туристических и спортивных баз».

Алтайский район — муниципальное образование в юго-восточной части Алтайского края.

Административный центр — село Алтайское.

Расположен в юго-восточной части края в предгорьях Алтая. Граничит с Солонешенским, Смоленским, Советским районами края и Республикой Алтай.

Село расположено в 250 км от Барнаула.

В Алтайском районе 25 населённых пунктов в составе 10 сельских поселений.

Одно из основных направлений экономики района — было сельское хозяйство: производство зерна, мясо-молочное животноводство, коневодство, мараловодство, пчеловодство, садоводство (крупнейший в крае садоводческий комплекс «Мичуринец» ныне не существует). На территории района находились маслосырзавод, винзавод, пенькозавод.

В последние годы быстрыми темпами развивается туризм и сфера обслуживания. На территории района расположена особая экономическая зона туристско-рекреационного типа «Бирюзовая Катунь» на левом берегу реки Катунь.

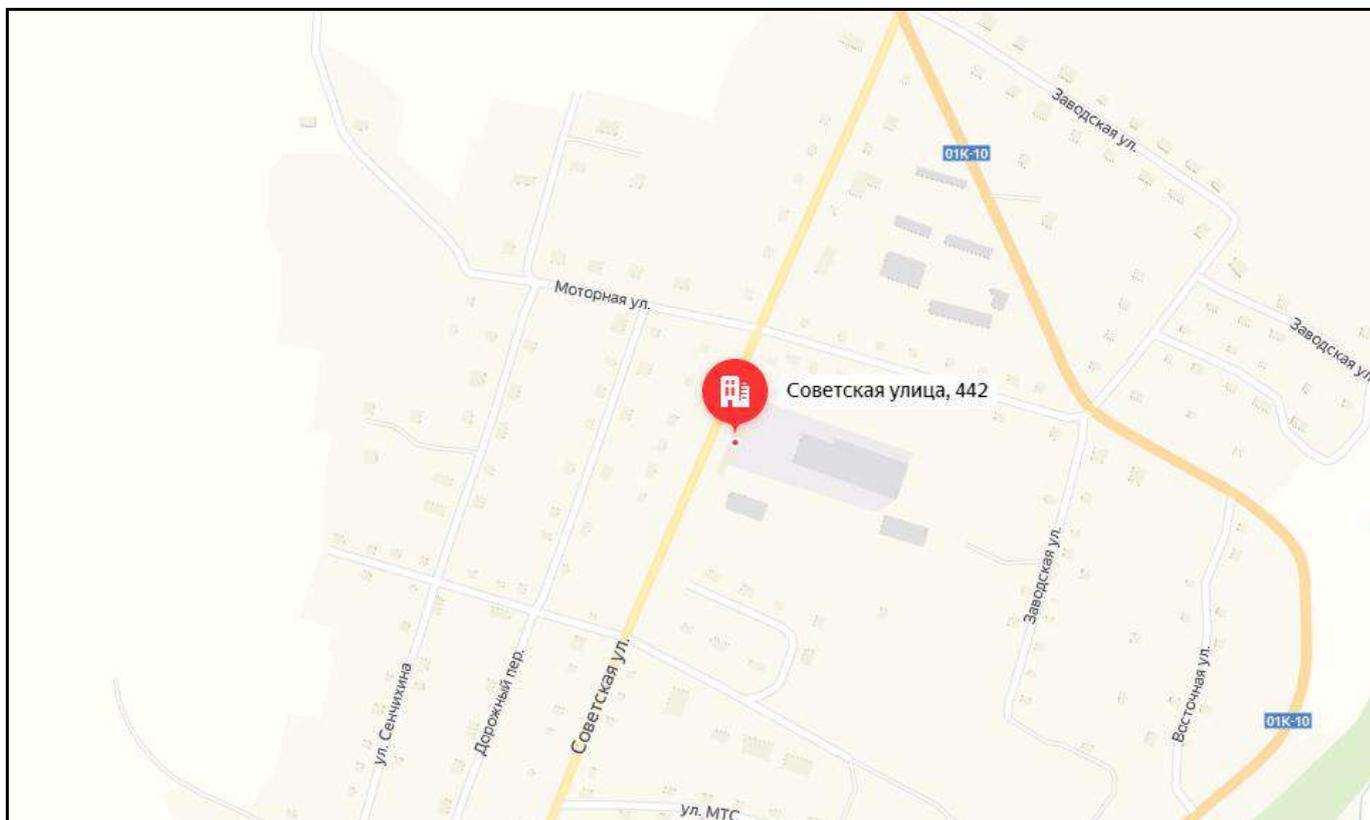


Рис.3.1. Место расположения объекта

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполнялся путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательно разрешенное использование: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. В настоящее время имеющиеся улучшения находятся в полном соответствии с законодательно разрешенными и в пределах имеющихся экологических и геологических ограничений.

Потенциал местоположения - доступность объекта, неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного назначения, анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)- характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, Оценщик рассматривал объект оценки как объект недвижимости с заданными условиями:

- разрешенное использование, которое не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- физическая возможность.
- финансовая осуществимость.

Таблица 4.1.

Варианты использования недвижимости	Критерии наилучшего и наиболее эффективного использования				Наилучшее и наиболее эффективное использование помещения
	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Финансовая целесообразность	Максимальная продуктивность	
Жилая	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Торгово-офисное
Торговая	Разрешено	Осуществимо	Целесообразно	Вероятно	
Офисная	Разрешено	Осуществимо	Целесообразно	Вероятно	
Складская	Разрешено	Не осуществимо	Нецелесообразно	Не рассматривается	
Производственная	Не разрешено	Не осуществимо	Нецелесообразно	Не рассматривается	

Соблюдая вышеприведенные критерии и определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объекта исследования является торгово-офисное назначение.

Определение лучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

5. АНАЛИЗ РЫНКА

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Базовый прогноз для России до 2024 года, подготовленный представителями Минэкономразвития, предполагает постепенный выход из кризиса: восстановится положительная динамика ВВП, стабилизируется курс рубля, замедлится инфляция. Эксперты допускают новые потрясения для российской экономики, связанные с дефицитом бюджета. При этом сохраняется вероятность реализации пессимистичного сценария, в результате которого экономику ждут новые потрясения.

Разработка прогноза осуществлялась в числе прочего с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики.

Инфляция

С учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом

выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). Следующий, 2019 год можно охарактеризовать как "адаптационный" к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством РФ пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;

- реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;

- пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году и выше уровня в 3,0% начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018 - 2024 годах на уровне 1,8 - 3,3%. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал, - пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8% ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1 - 2,0% ВВП в 2021 - 2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

ВВП по источникам доходов

С учетом сбалансированных решений в области налоговой политики и обеспечения устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, а также комплекса мер, направленных на снижение уровня бедности, структура ВВП по источникам формирования доходов в период до 2024 года будет относительно стабильной. Доля оплаты труда и смешанных доходов будет находиться в диапазоне 48,1 - 48,6% ВВП, доля валовой прибыли в ВВП будет составлять 40,6 - 40,9%. В то же время по мере выхода экономики на более высокую траекторию экономического роста и адаптации к принятым налоговым решениям доля налогов в ВВП будет постепенно снижаться.

ВВП по счету использования

В результате реализации комплекса мер по повышению инвестиционной активности доля валового накопления основного капитала возрастет с 21,0% в 2017 г. до 26,4% в 2024 г.

Изменение структуры расходов при стабильной структуре доходов будет обеспечено следующими структурными сдвигами:

- структурно более высокой нормой сбережения в экономике, что создаст внутренние долгосрочные ресурсы для финансирования инвестиционной активности;
- повышением нормы прибыли, направляемой компаниям на финансирование инвестиционной активности, по мере улучшения инвестиционного климата;
- более активным использованием заемных средств для финансирования инвестиционной активности (в условиях относительно низких и стабильных процентных ставок и перехода от нейтрального к стимулирующему регулированию банковской деятельности в целях стимулирования ипотечного кредитования, проектного финансирования и кредитования малого и среднего предпринимательства);
- привлечением прямых иностранных инвестиций, создающих основу для расширения производственного потенциала экономики.

Инвестиционный спрос является импортным, что обусловит рост импорта товаров темпами, превышающими темпы роста ВВП. В результате доля импорта товаров в ВВП возрастет с 15,1% в 2017 г. до 16,9% в 2024 году. В то же время активный рост экспорта товаров и услуг обусловит сохранение положительного вклада чистого экспорта в темпы роста ВВП.

Промышленность

В период 2018 - 2024 годов в базовом варианте развития экономики Российской Федерации темпы прироста промышленного производства составят ежегодно в среднем 3%. По предварительному прогнозу Минэкономразвития России к 2024 году промышленное производство увеличится на 22,8% по сравнению с 2017 годом (в 2021 году прирост индекса промышленного производства ожидается на уровне 11,6%), опережающими темпами будут расти обрабатывающие производства - прирост за период 2018 - 2024 годов составит 28,1% (14,2% к 2021 году). Доля обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства в 2018 - 2024 годах возрастет на 1,6%, доля добычи полезных ископаемых сократится на 1,4%. Из обрабатывающих производств к 2024 году наиболее сильно возрастет доля машиностроительного комплекса (на 0,8%), химического производства (на 0,4%) при сокращении доли производства кокса и нефтепродуктов (на 0,5%).

Топливо-энергетический комплекс

Топливо-энергетический комплекс будет по-прежнему характеризоваться устойчивостью функционирования. В прогнозе развития нефтяной отрасли заложен устойчивый уровень добычи нефти до 2024 года, что позволит надежно удовлетворить потребности внутреннего рынка и обеспечить экономически оправданный экспорт нефти и нефтепродуктов. В сложившейся экономической ситуации в базовом варианте прогнозируется увеличение добычи нефти до 557 млн тонн к 2024 году (562 млн тонн к 2021 году). В условиях развития первичной переработки нефти при постепенной модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличении глубины переработки экспорт нефти к 2024 году составит 253,9 млн тонн (257,3 млн тонн к 2021 году). Прогнозируется рост экспорта нефти в страны дальнего зарубежья до 235,45 млн тонн к 2024 году (238,85 млн тонн к 2021 году) в основном за счет роста поставок в страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Экспорт в страны СНГ сохранится на текущем уровне на протяжении всего прогнозного периода.

Добыча газа

Прогнозируемый рост добычи газа (до 730,1 млрд куб. м в 2021 году и до 756,5 млрд куб. м в 2024 году) будет обеспечиваться более активным освоением месторождений ПАО "Газпром", а также увеличением добычи независимыми производителями газа в условиях их недискриминационного доступа к Единой газотранспортной системе. При этом спрос на внутреннем рынке газа стабилизируется и к 2024 году составит 491,1 млрд куб. м (484,8 млрд куб. м в 2021 г.), а сохранение спроса на внешнем рынке позволит обеспечить экспорт газа на уровне 235,3 млрд куб. м (220 млрд куб. м в 2021 году). К 2024 году экспорт СПГ увеличится до 37,5 млрд

куб. м (35,5 млрд куб. м в 2021 году). Прогнозная динамика роста объемов добычи газа к 2024 году обусловлена ростом экспорта трубопроводного и сжиженного природного газа. Увеличение объемов экспорта трубопроводного газа прогнозируется за счет поставок газа в Китай по газопроводу "Сила Сибири". Рост объемов экспортных поставок сжиженного природного газа обусловлен вводом в эксплуатацию завода по производству сжиженного природного газа на полуострове Ямал. Прогноз потребления природного газа сформирован на основе планов по развитию экономики субъектов РФ с учетом реализации крупных приоритетных инвестиционных проектов в отраслях экономики, основных стратегических документов федерального и регионального уровней, планов субъектов Российской Федерации по развитию топливно-энергетического комплекса.

Минэкономразвития России предусмотрен и консервативный сценарий, базирующийся на предположении о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего в результате реализации сценария "жесткой посадки" китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них.

Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3% в год в 2022 - 2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.¹

Экономическая ситуация в Алтайском крае

Промышленное производство

В сфере промышленного производства в январе-сентябре 2022 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 101,7 % (по России – 100,4 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 475,3 млрд. рублей. В обрабатывающей промышленности ИПП составил 101,5 % (по России – 99,5 %), объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 421,8 млрд. рублей. Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 100,1 % . Отмечается прирост объемов выпуска мяса и субпродуктов – на 5,9 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 10,9 %, полуфабрикатов мясных – на 11,8 %, консервов мясных – в 2,1 раза, муки – на 1,0 %, крупы – на 15,1 %, продуктов зерновых для завтрака – на 19,3 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 0,6 %, изделий макаронных – на 12,7 %, масла сливочного – на 5,6 %, молока и сливок сухих – в 1,5 раза, сыворотки – на 2,6 %, масла

¹ <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/55160.html/>

ИП Селютин Н.А

Тел.: 8-983-174-4016

E.mail: Selutina4016@mail.ru

растительного нерафинированного – на 31,0 %, масла растительного рафинированного – на 19,7 %. Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, прочих транспортных средств и оборудования, химических веществ и химических продуктов, прочей неметаллической минеральной продукции, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, бумаги и бумажных изделий, электрического оборудования, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, деятельности полиграфической и копировании носителей информации, ремонте и монтаже машин и оборудования, в производстве одежды, прочих готовых изделий. В добывающем секторе ИПП составил 102,4 % (по России – 101,9 %), объем отгруженных товаров составил 10,2 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

В январе-сентябре 2022 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 181,0 млрд. рублей, индекс физического объема – 107,0 % к соответствующему периоду 2021 года (по России – 105,2 %). В отчетном периоде хозяйствами всех категорий произведено 165,2 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе, 902,7 тыс. тонн молока, 835,8 млн. яиц.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-сентябре 2022 года составил 58,1 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 10172 новые 2 квартиры общей площадью 788,2 тыс. кв. метров, что на 28,7 % больше января-сентября 2021 года. Ввод нового жилья увеличен в 44 муниципальных районах и 7 городских округах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-августа 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 35,8 тыс. рублей, увеличившись на 13,7 % к соответствующему периоду 2021 года. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (119,5 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве кожи и изделий из кожи (145,4 %), прочих готовых изделий (139,6 %), одежды (134,5 %), деятельности полиграфической и копировании носителей информации (133,6 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (127,7 %), электрического оборудования (124,4 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (124,1 %), кокса и нефтепродуктов (123,6 %), химических веществ и химических продуктов (121,8 %), напитков (120,5 %), прочей неметаллической минеральной продукции (119,6 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (119,5 %), текстильных изделий (118,9 %), пищевых продуктов (115,9 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (115,6 %), металлургическом (112,8 %), прочих транспортных средств и оборудования (112,0 %), бумаги и бумажных изделий (111,6 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (110,0 %), обработке древесины и производстве изделий из дерева (109,7 %). В образовании заработная плата выросла на 11,8 %, в здравоохранении – на 9,7 %. По состоянию на 01.10.2022 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 10,7 тыс. человек, или 1,0 % от численности рабочей силы. За январь-сентябрь 2022 года трудоустроено 28,3 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 14,2 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-сентября 2022 года составил 341,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 103,0 % к соответствующему периоду 2021 года (по России – 94,5 %). Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-сентябре 2022 года составил 90,1 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 104,2 % к аналогичному периоду 2021 года (по России – 103,7 %).

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в сентябре 2022 года составил 99,9 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2021 года – 110,9 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 2 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания 3 (5188,22 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 21 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на рыбу мороженную неразделанную, яйца, сахар-песок, муку пшеничную, крупу гречневую

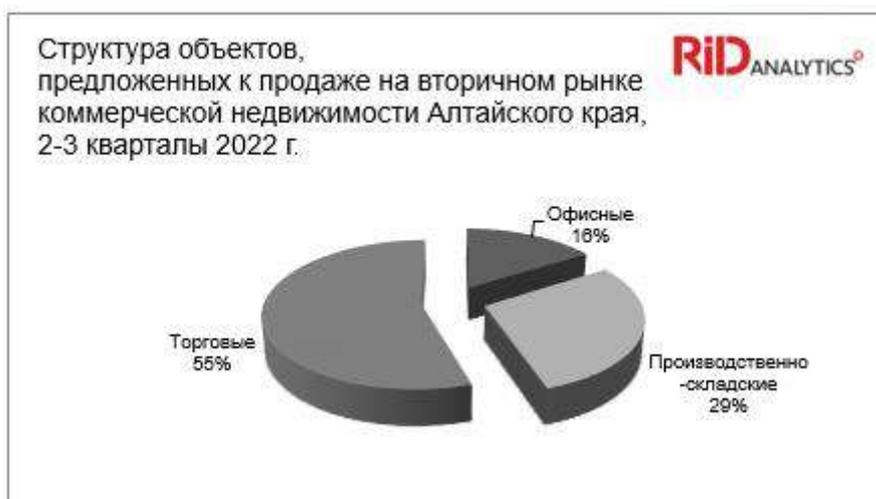
АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Традиционно, ведя речь о недвижимости, принято делить ее на два больших сектора: коммерческая недвижимость и недвижимость жилья. К жилой недвижимости относятся квартиры (первичное и вторичное жилье), частные дома. К коммерческой недвижимости относят офисные помещения, складские помещения, помещения для торговли и гостиничные помещения. Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка.

Если рынок жилой недвижимости в основном формируют лишь спрос и предложение, то в сфере рынке коммерческой недвижимости к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

Чтобы лучше разобраться в рынке коммерческой недвижимости нужно провести анализ экономической ситуации. Существенный вклад в формирование цен на рынке коммерческой недвижимости делает инфляция. Инфляция в прошлом году выше на 2%, чем в позапрошлом. Нельзя не отметить и увеличение ВВП, которое составило более 8,3%. Благодаря увеличению основных параметров, делающих свой вклад в покупательскую способность, наблюдается рост оборотов розничной торговле. Это очень важный показатель для рынка коммерческой недвижимости, ввиду того, что львиная доля этого рынка принадлежит розничным торговцам. Кроме того, наблюдается рост инвестиций в российскую коммерческую недвижимость.

В 2-3 кв. 2022г средние удельные цены предложения выросли по торговым и офисным помещениям на 2,1% и 2,4% соответственно, по производственно-складским объектам на 1,7%.



Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен обычно влияют следующие факторы:

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости. При удалении, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2.Площадь объекта. Как правило, прослеживается обратная связь между площадью объекта и стоимостью 1 кв.м., т.е. чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв.м., и наоборот.

3.Время продажи/ предложения. Данный фактор учитывает изменение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4.Торг. Как правило, продавец закладывает в цену предложения скидку на торг. Размер скидки взят по данным Справочника оценщика недвижимости, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 5.2.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%

5.Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6.Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7.Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8.Материал основных конструкций, конструктивные отличия. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

9.Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте.

6. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Главное преимущество затратного подхода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках, что применительно для данного случая. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Практически в каждой работе по оценке недвижимого имущества приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больницы, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Можно определить следующие ситуации, где для применения затратного подхода имеются предпочтительные, а порой и единственные основания:

- 1) оценка новых или недавно построенных объектов;
- 2) технико-экономическое обоснование нового строительства;
- 3) оценка объектов незавершенного строительства;
- 4) оценка в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- 5) оценка в целях страхования;
- б) переоценка основных фондов.

Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для сравнительного подхода и доходного методов, т.е. в условиях слаборазвитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбирают таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов имущества, аналогичных объекту оценки.

- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Данный метод оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемому имуществу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Существует два общепринятых метода оценки стоимости в рамках доходного подхода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Выбор подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости встроенных нежилых помещений Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов. Затратный подход не применялся, поскольку объект является встроенным помещением, а не отдельностоящим зданием, поэтому невозможно выделить затраты на его воссоздание. Доходный подход не применялся, т.к. использование доходного подхода фактически будет дублированием задачи, поставленной в задании на оценку (т.е. из стоимости вытекает арендная плата, в то время как из арендной платы вытекает величина рыночной стоимости).

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход реализован только для объектов недвижимости с существующим достаточно развитым рынком купли-продажи, что позволяет найти в открытых источниках информации документы о сделках купли-продажи с аналогичными объектами на рыночных условиях.

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для объектов недвижимого имущества в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В расчетах для сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектами-аналогами.

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки 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.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Подбор аналогов. При выборе аналогов необходимо учитывать сопоставимость объектов. Сопоставимыми следует считать объекты с одинаковым наилучшим использованием.

Аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1.1.

Источник информации	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003280000000040_1/(lotInfo:info)?fromRec=false от 03.05.2023г.	Административное здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 203,9 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 22:41:021234:158 с земельным участком: кадастровый номер 22:41:021234:1, площадью 559 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, адрес (местоположение): Россия, Алтайский край, район Смоленский, с. Смоленское, ул. Титова, 47, вид разрешенного использования: под объекты культурно-бытового назначения	203,9	985 079,00
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001225000000060_1/(lotInfo:info)?fromRec=false от 02.05.2023г.	нежилое помещение общей площадью 218,0 кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край, Благовещенский район, р.п. Благовещенка, ул. 40 лет Октября, 2/3	218,0	950 000,00
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001225000000060_3/(lotInfo:info)?fromRec=false от 02.05.2023г.	здание конторы общей площадью 226,7 кв.м., кадастровый № 22:05:050309:1122 с земельным участком общей площадью 392,0 кв.м., кадастровый №22:05:050306:111, расположенные по адресу: Алтайский край, Благовещенский район, р.п. Благовещенка, ул. Советская, 71/2	226,0	1 240 000,00

Результаты расчета в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1.2.

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Общая площадь, м ²	203,9	218,0	226,0	94,8
Цена предложения	985 079р.	950 000р.	1 240 000р.	
Стоимость 1 м ²	4 831р.	4 358р.	5 487р.	
Сделка/ предложение	предложение, без торга	предложение, без торга	предложение, без торга	
Корректировка "на торг"	0,0%	0,0%	0,0%	
Стоимость после корректировки	4 831р.	4 358р.	5 487р.	
Корректировка на переданные права собственности	0%	0%	0%	собственность
Стоимость после корректировки	4 831р.	4 358р.	5 487р.	

Корректировка на условия финансового расчета	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	4 831р.	4 358р.	5 487р.	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	4 831р.	4 358р.	5 487р.	
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	4 831р.	4 358р.	5 487р.	
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	4 831р.	4 358р.	5 487р.	
Корректировка на общую площадь дома	14%	14%	14%	
Стоимость после корректировки	5 507р.	4 968р.	6 255р.	
Размер земельного участка	559,0	-	392,0	2 500,0
Корректировка на размер и состояние земельного участка	15%	30%	15%	
Стоимость после корректировки	6 333р.	6 458р.	7 193р.	
Корректировка на материал стен	0%	0%	0%	кирпичные
Стоимость после корректировки	6 333р.	6 458р.	7 193р.	
Корректировка на наличие благоустройства	0,00%	0,00%	0,00%	электричество, водоснабжение, ПВО, местная канализация
Стоимость после корректировки	6 333р.	6 458р.	7 193р.	
Корректировка на состояние объекта сравнения	0,0%	0,0%	0,0%	Среднее состояние
Стоимость после корректировки	6 333р.	6 458р.	7 193р.	
Скорректированная стоимость	1 291 299р.	1 407 844р.	1 625 618р.	
Количество нескорректированных позиций:	10	10	10	
Удельный вес	0,333	0,333	0,333	1,00
Стоимость 1м ² с учетом уд. веса	2 109р.	2 151р.	2 395р.	6 655р.
Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом:				630 894р.

Переданные права собственности. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом, долгосрочной арендой или другими обременениями. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и Объекту оценки. Корректировка отсутствует.

Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Для Объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет арендатора с арендодателем за счет собственных средств на заключения договора. Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги предлагаются к аренде путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

Условия предложения. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Предполагаем, что в нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, отклонений от чистоты сделок по всем объектам-аналогам нет. Корректировка отсутствует.

Условия предложения. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Предполагаем, что в нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, отклонений от чистоты сделок по всем объектам-аналогам нет. Корректировка отсутствует.

Дата предложения. Корректировка учитывает динамику цен на рынке недвижимости. Объекты-аналоги предлагаются к сдаче в аренду в одно и то же время, объявления о продаже представлены в СМИ в мае 2023г. Корректировка не требуется.

Корректировка на уторговывание. На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на 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, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Поправку на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента недвижимости. Возможность торга определялась при телефонном интервьюировании продавцов/представителей продавцов. Все подобранные объекты – аналоги продаются без торга.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если объект расположен в областном центре то это повышает его привлекательность для потенциального покупателя, что напрямую отражается на формировании цены. Объекты расположенные в населенных пунктах, удаленных от областного центра пользуются меньшим спросом, в связи с чем понижается стоимость. Объекты – аналоги имеют схожее по привлекательности местоположение. Корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь объекта. На рынке Алтайского края в целом прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. площади объекта недвижимости в зависимости от площади - чем больше площадь объекта, тем меньше цена 1 кв.м. Объекты с меньшей площадью пользуются большим спросом, т.к. требуют меньших затрат на аренду. Корректировки приняты по информации, опубликованной в справочнике Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» изд. Нижний Новгород 2018г.

		Объект аналог				
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Корректировка на размер земельного участка. Размер земельного участка может существенно влиять на стоимость объекта в целом. Корректировка принята в размере 15% для аналогов №1 и №3. Объект – аналог №2 не имеет земельного участка. Корректировка принята в размере 30%.

Корректировка на техническое состояние Поправка вносится исходя из того, что объекты в лучшем состоянии стоят дороже, чем аналогичные по остальным параметрам объекты, имеющие на момент продажи худшее состояние. Все подобранные объекты – аналоги имеют схожее с объектом оценки техническое состояние. Корректировка не требуется.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится, поэтому вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов и при телефонной интервьюировании продавцов.

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость.

Веса аналогов

Корректировка произведена на основании идентичности объекта аналога к объекту оценки. Делается предположение, что чем меньше аналог подвержен корректировкам, тем больший вес присвоен данному аналогу, и, наоборот, по следующей формуле:

$VA_i = 1/O\Pi_i * 1/(\sum(1/O\Pi_i))$, где

VA_i – вес i -го аналога;

$O\Pi_i$ - -общая относительная поправка i -го аналога.

Общая относительная поправка i -го аналога определена по следующей формуле:

$O\Pi_i = (IV_{ai} - V_{akiI})/V_{ai}$, где

V_{ai} – цена предложения для i -го аналога.

V_{aki} – скорректированная цена предложения для i -го аналога.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1, , полученная в рамках сравнительного подхода, составила 630 894 руб.

Согласно анализа рынка, на земельный участок приходится в среднем 30% от общей стоимости объекта недвижимости. В нашем случае стоимость земельного участка составит 189 268 рублей.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, потенциальная доходность.

Так как стоимость объекта оценки рассчитывалась только в рамках затратного подхода, согласование не проводилось.

Таблица 8.1.

<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Нежилое помещение №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1	630 894,00	Не применялся	Не применялся	630 000,00

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расчетным путем установлено, что на дату оценки **31.05.2023г. рыночная стоимость объекта оценки** - Нежилое помещение №1, общей площадью 94,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2 500,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул.Советская, д.442/1 **составляет** округленно:

630 000 (Шестьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе:

рыночная стоимость нежилого помещения составляет:

441 000 (Четыреста сорок одна тысяча) рублей,

рыночная стоимость земельного участка составляет:

189 000 (Сто восемьдесят девять тысяч) рублей

Полученная стоимость в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с арендаторами при определении условий аренды. Согласно ГК РФ от 26.01.1996г. №14-ФЗ Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Как показывает практика, договора аренды заключаются в начале года и если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета

ИП Селютин Н.А

Тел.: 8-983-174-4016

E.mail: Selutina4016@mail.ru

неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ (Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Barr. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005).

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

В соответствии с требованиями п. 6 ФСО № 3 отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан Оценщиком, который провел оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценщик

_____ Селютинa Н.А.
М.П.

Приложения

Фотографии объекта оценки

