

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 № 1610/23
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ

<u>Исполнитель:</u>	ИП Селютина Наталья Александровна
<u>Заказчик:</u>	Управление по социально-экономическому развитию Ельцовского района
<u>Адрес объекта оценки:</u>	Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2
<u>Дата проведения оценки:</u>	17 октября 2023 года
<u>Дата составления отчета:</u>	17 октября 2023 года

Новоалтайск, 2023г.

17 октября 2023г.

Начальнику Управления по
социально-экономическому развитию
Ельцовского района
Ширяевой Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна!

В соответствии с контрактом №1710/23 от 17.10.2023г. оценщиком Селютиной Натальей Александровной произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости - Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенные по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2. Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия управленческих решений.

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

Оценка проведена по состоянию на – 17.10.2023г.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки на 17.10.2023 составляет:

**120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей, в том числе,
стоимость нежилого здания составляет:
42 000 (Сорок две тысячи) рублей,
стоимость земельного участка, округлено составляет:
78 000 (Семьдесят восемь 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.). 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	9
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.....	23
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	34
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	35
10. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	35

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

Таблица 1.1.1.

Основание для оценки	Контракт №1710/23 от 17.10.2023г.
Объект оценки	Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2

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. (округленно)</i>
Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2	Не применялся	120 348,00	Не применялся	120 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение цены объекта оценки для принятия управленческих решений. Результат оценки может использоваться только в указанных целях. Рыночная стоимость объекта оценки определяется с учетом НДС.			

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2.1.

Объект оценки	Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2
Правообладатель	Муниципальное образование Ельцовский 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 объекта недвижимости
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта 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: - 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.
Нормативные акты и стандарты	Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с: 1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; 2. 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; 3. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; 4. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; 5. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; 6. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; 7. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; 8. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 9. Стандарты и правила Ассоциации СРОО «СВОД»
Допущения и ограничительные условия	- 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.

Допущения и ограничительные условия	- 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.
Дата оценки	17.10.2023г.
Срок проведения оценки	17.10.2023г. – 17.10.2023г.
Дата составления отчета	17.10.2023г.
Особые условия	Заказчик ознакомлен с законодательством РФ, относящимся к данному договору

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 1.3.1.

Полное наименование юридического лица	Управление по социально-экономическому развитию Ельцовского района
Реквизиты	659470 с.Ельцовка ул. Садовая 26 ИНН 2240003746 / КПП 224001001 ОГРН 1052200635277

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 нахождение 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	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; - 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 № 6114; - Стандарты и правила Ассоциации СРО «СВОД».
Методологические материалы	- 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	- Краевой еженедельный специализированный журнал «Недвижимость Алтай» - сайт бесплатных объявлений www.avito.ru/ - сайт torgi.gov.ru
Данные, предоставленные заказчиком	- Выписка из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217719081 - Выписка из ЕГРН от 17.04.2023г. - Выписка из реестра объектов муниципального имущества Ельцовского района №1097 от 28.12.2022г.

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

- Выписка из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217719081
- Выписка из ЕГРН от 17.04.2023г.
- Выписка из реестра объектов муниципального имущества Ельцовского района №1097 от 28.12.2022г.

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 СРО «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 отчуждён 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 Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2523,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2.

Для исследования заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217719081
- Выписка из ЕГРН от 17.04.2023г.
- Выписка из реестра объектов муниципального имущества Ельцовского района №1097 от 28.12.2022г.

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

Таблица 3.1.

Описание нежилого здания		Источник информации
Субъект права	Муниципальное образование Ельцовский район Алтайского края	- Выписка из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217719081 - Выписка из ЕГРН от 17.04.2023г. - Выписка из реестра объектов муниципального имущества Ельцовского района №1097 от 28.12.2022г.
Вид права	Собственность	
Объект	Нежилое здание	
Назначение	Здание конторы	
Площадь общая	264,5 кв.м.	
Этажность	1/0	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2	
Кадастровый номер	22:10:030101:2538	

Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Год постройки	1990	
Материал стен	кирпич	
Степень технического обустройства	коммуникации отключены	
Земельного участка		
Площадь, кв.м.	798,00	
Кадастровый номер	22:10:030101:2165	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения гаража	

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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.

Численность населения Алтайского края по данным Росстата составляет 2 130 950 чел. (2023). Плотность населения: 12,68 чел./км² (2023). Городское население: 58,89% (2022). 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.

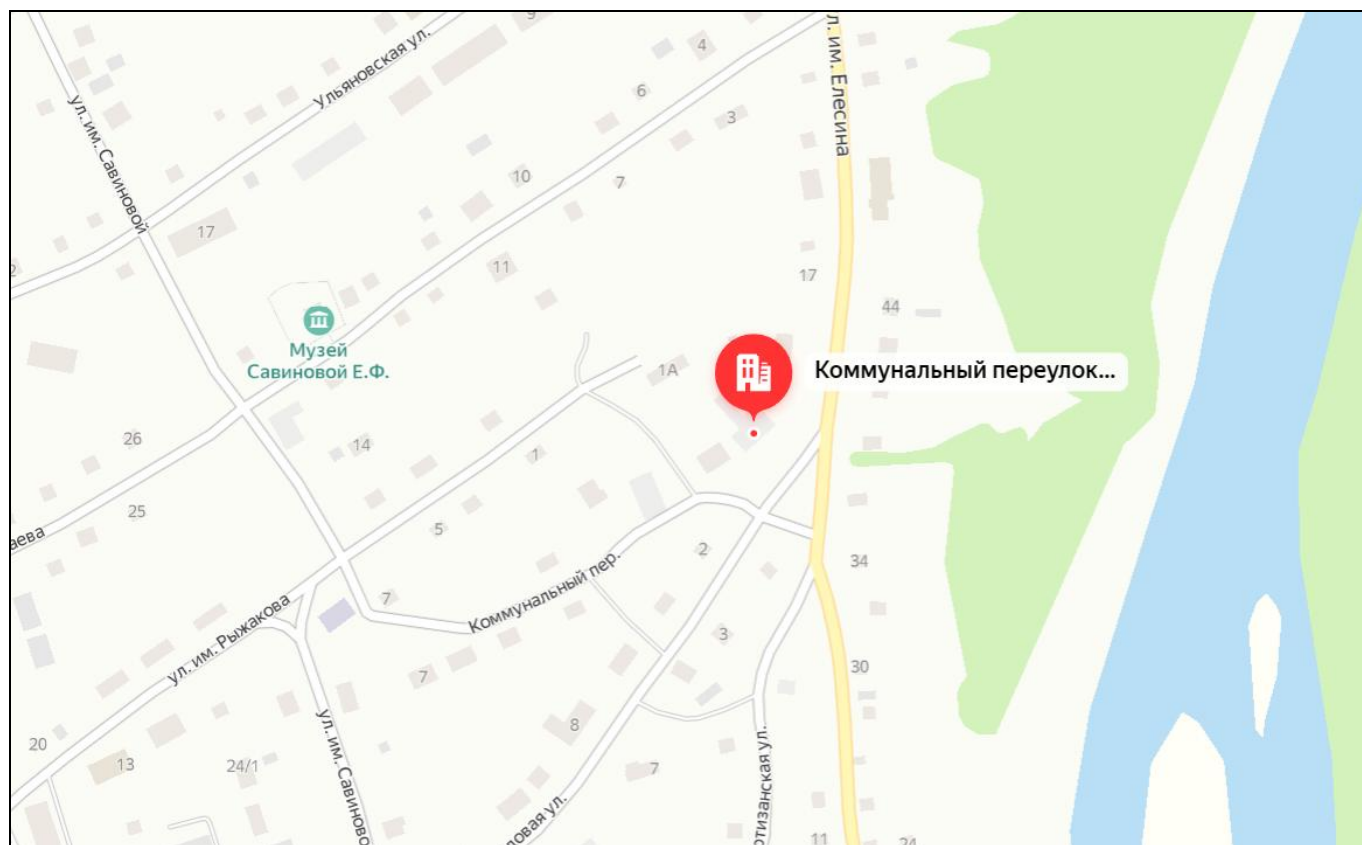


Рис.3.1. Место расположения объекта

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

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 импортоемким, 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

Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-июне 2023 года

Промышленное производство

В сфере промышленного производства в январе-июне 2023 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 107,4 % (по России – 102,6 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 318,0 млрд. рублей. В обрабатывающей промышленности ИПП составил 108,3 % (по России – 106,2 %), объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 274,1 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 115,5 %.

Отмечается прирост объемов выпуска мяса и субпродуктов – на 18,5 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 34,0 %, изделий колбасных – на 16,6 %, полуфабрикатов мясных – на 27,2 %, рыбы переработанной и консервированной – на 8,8 %, молока и сливок сухих – на 13,4 %, сыров – на 9,3 %, крупы – на 4,5 %, сахара – в 2,6 раза, масла растительного рафинированного – на 3,7 %, масла растительного нерафинированного – на 3,7 %, масла растительного нерафинированного – в 1,8 раза, сыворотки – на 7,8 %, мороженого – на 16,7 %, майонезов – на 14,6 %, добавок биологически активных к пище – на 36,6 %, добавок пищевых комплексных – на 0,8 %, комбикормов – на 7,3 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, кокса и нефтепродуктов, прочих транспортных средств и оборудования, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, электрического оборудования, деятельности полиграфической и копировании носителей информации, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, ремонте и монтаже машин и оборудования, в производстве одежды, компьютеров, электронных и оптических изделий, мебели, прочих готовых изделий, кожи и изделий из кожи. В добывающем секторе объем отгруженных товаров составил 6,7 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

В январе-июне 2023 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 31,2 млрд. рублей, индекс физического объема – 102,3 % к соответствующему периоду 2022 года. В январе-июне 2023 года во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 107,0 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (113,3 % к январю-июню 2022 года), 551,9 тыс. тонн молока, 552,6 млн. яиц.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-июне 2023 года составил 32,1 млрд. рублей. На территории края

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

ИП Селютина Н.А.

Тел.: 8-983-174-4016

E.mail: Selutina4016@mail.ru

предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построены 6002 новые квартиры общей площадью 492,9 тыс. кв. метров.

Ввод нового жилья увеличен в 3 муниципальных округах, 6 городских округах и 28 муниципальных районах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-мая 2023 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 42,1 тыс. рублей, увеличившись на 20,9 % к соответствующему периоду 2022 года, в реальном выражении – на 14,3 % (по России – рост на 12,4 % и 6,0 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (112,4 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве мебели (в 2,1 раза), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (в 1,5 раза), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (141,1 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (140,6 %), в производстве одежды (138,7 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (133,5 %), пищевых продуктов (130,8 %), прочих транспортных средств и оборудования (127,9 %), резиновых и пластмассовых изделий (127,0 %), напитков (125,3 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (122,9 %), электрического оборудования (121,3 %), прочей неметаллической минеральной продукции (120,9 %), текстильных изделий (118,6 %), металлургии (114,5 %), химических веществ и химических продуктов (112,7 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (112,7 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (111,2 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (110,4 %), кожи и изделий из кожи (108,5 %), прочих готовых изделий (105,5 %). В образовании заработная плата выросла на 19,1 %, в здравоохранении – на 18,4 %.

По состоянию на 01.07.2023 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 10,5 тыс. человек, или 0,9 % от численности рабочей силы. За январь-июнь 2023 года трудоустроены 15,2 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 7,2 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-июня 2023 года составил 232,4 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,4 % к аналогичному периоду 2022 года (по России – 101,1 %).

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-июне 2023 года составил 73,3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 103,3 % к аналогичному периоду 2022 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в июне 2023 года составил 100,9 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2022 года – 103,2 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 3 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (5688,53 рубля), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 20 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на яйца куриные, муку пшеничную.

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 торговли. 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.

Во 2–3 кварталах 2022 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края к продаже предлагалось 1 960 объектов общей площадью 932,3 тыс. кв. м., на общую сумму 9,2 млрд. руб.

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке продажи составила: по офисным помещениям – **15 042** руб., по производственно-складским – **4 468** руб., по торговым объектам – **21 079** руб.

За полгода средние удельные цены предложения выросли по торговым помещениям на 2,2%, по офисным и производственно-складским объектам цены снизились на 1,3% и 0,6% соответственно.

Изменение цен при постоянной структуре на вторичном рынке: 0,2% по офисным помещениям, 1,5%, по производственно-складским и 2,4% по торговым объектам.

□ Прирост цен по не снятым с продажи объектам составил: -2,6% по офисным помещениям, -0,4% по производственно-складским и -1,6% по торговым объектам.

Во 2–3 кварталах 2022 г. на рынке коммерческой недвижимости Алтайского края к аренде предлагалось 948 объектов общей площадью 178,2 тыс. кв. м., на общую сумму 48,9 млн. рублей.

Средняя арендная ставка: по офисным помещениям **298** руб., по производственно-складским – **112** руб., по торговым объектам – **383** руб.

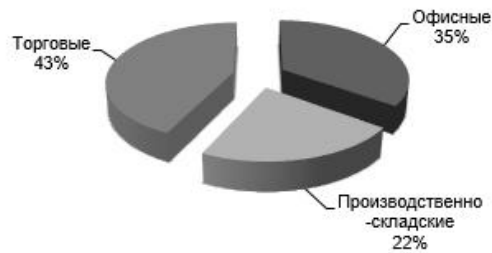
За полгода арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и торговым помещениям на 1,2% и 1,5% соответственно, по офисным объектам – на 2,5%.

Изменение арендных ставок при постоянной структуре на вторичном рынке: 2,7% по офисным помещениям, 2,5% по производственно-складским и 1,1% по торговым объектам.

Прирост цен по не снятым с рынка аренды объектам составил: -0,7% по офисным помещениям, -1,4% по производственно-складским и -2,6% по торговым объектам.

Во 2–3 кварталах 2022 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 36%, по производственно-складским – 38%, по торговым объектам – 31%. На рынке аренды коммерческой недвижимости составил: по торговым помещениям – 57%, по офисным и производственно-складским объектам – 45% и 61% соответственно. На рынке продажи земельных участков коэффициент сменяемости составил 65%.

Срок экспозиции во 2–3 кварталах 2022 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 16,7 месяцев, по производственно-складским и торговым – 18,9 и 19,0 месяцев соответственно. Срок экспозиции на рынке аренды – по офисным помещениям 18,1 месяцев, по производственно-складским и торговым – 10,6 и 9,7 месяцев соответственно. На рынке продажи земельных участков срок экспозиции составил 6,1 месяцев.



Во 2 квартале 2023 года, по сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи увеличились по офисным и торговым помещениям на 3,8% по каждому, по производственно-складским объектам – на 2,8%.

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, 2020г.

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

ИП Селютин Н.А.

Тел.: 8-983-174-4016

E.mail: Selutina4016@mail.ru

продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условие 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 строок.

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;
- 6) 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 слабого 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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским

характеристикам объекту оценки.

Доходный подход. При применении доходного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Доходный подход для оценки не применялся вследствие недостаточности достоверной информации о величине, позволяющей прогнозировать будущие доходы, связанные с объектом оценки.

Сравнительный подход. Сравнительный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В виду расположения объекта оценки в курортной зоне, где продажа подобных объектов слабо развита оценщик считает что наиболее целесообразно произвести расчет затратным методом.

Выводы: Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован один подход – сравнительный.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ 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 используется, или практически не используется 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/21000006280000000181_1/lotInfo:info?fromRec=false от 21.08.2023г.	Здание ветлаборатория площадью 241,3 кв. м, кадастровый номер 22:09:020407:581, расположенное по адресу: Алтайский край, Егорьевский район, с. Новогорьевское, ул. Пролетарская, д. 32а; земельный участок площадью 886 кв. м, кадастровый номер 22:09:020407:645, расположенный по адресу: Алтайский край, Егорьевский район, с. Новогорьевское, ул. Пролетарская, 32а/1	241,3	229 500,00
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000006280000000185_1/lotInfo:info?fromRec=false от 25.08.2023г.	Здание ветбаклаборатории площадью 224,6 кв. м, кадастровый номер 22:55:110402:1429; земельный участок площадью 4804 кв. м, кадастровый номер 22:55:110402:74, расположенные по адресу: Алтайский край, Усть-Пристанский район, с. Усть-Чарышская Пристань, ул. Новая, д. 3	224,6	217 300,00

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000032800000000036_3/(lotInfo:info)?fromRec=false от 21.04.2023г.	здание, назначение: нежилое, площадь: 290,8 кв.м. количество этажей: 1. кадастровый номер: 22:41:030301:49 с земельным участком: кадастровый номер 22:41:030301:45, площадью 2329 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под общественную застройку	290,8	254 824,00
---	---	-------	------------

Результаты расчета стоимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1.2.

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь застройки, м ²	241,3	224,6	290,8	264,5
Цена предложения	229 500р.	217 300р.	254 824р.	
Стоимость 1 м ²	951р.	967р.	876р.	
Сделка/ предложение	предложение	предложение	предложение	
Корректировка "на торг"	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на переданные права собственности	0%	0%	0%	собственность
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на условия финансового расчета	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на общую площадь дома	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	951р.	967р.	876р.	
Корректировка на размер и состояние земельного участка	0%	-12%	-5%	798,0
Стоимость после корректировки	951р.	851р.	832р.	
Корректировка на материал стен	0%	0%	0%	кирпич
Стоимость после корректировки	951р.	851р.	832р.	

Корректировка на наличие благоустройства	-20,00%	-20,00%	-20,00%	отключены
Стоимость после корректировки	761р.	681р.	666р.	
Корректировка на состояние объекта сравнения	-40,0%	-35,0%	-30,0%	Не удовлетворительное
Стоимость после корректировки	457р.	443р.	466р.	
Скорректированная стоимость	110 274р.	99 498р.	135 513р.	
Количество нескорректированных позиций:	10	9	9	
Удельный вес	0,357	0,321	0,321	1,00
Стоимость 1м ² с учетом уд. веса	163р.	142р.	150р.	455р.
Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом:				120 348р.

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 покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи. Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

Условия продажи. 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. Предполагаем, что в нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, отклонений от чистоты сделок по всем объектам-аналогам нет. Корректировка отсутствует.

Дата продажи. Корректировка учитывает динамику цен на рынке недвижимости. Объекты-аналоги предлагаются к продаже в одно и то же время, объявления о продаже представлены в СМИ в апреле – сентябре 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 специфичных 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. Торг не предусмотрен.

Корректировка на материал стен. Здания, сделанные из кирпича имеют более высокую стоимость, чем деревянные здания, так как кирпичные здания имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей, здания же со стенами из шлакоблоков предлагаются на уровне деревянных. Значительно ниже в цене здания сборнощитовые или с каркасно-засыпными стенами (понижение стоимости до 25-35% по сравнению с деревянными). Повышает привлекательность деревянных зданий облицовка кирпичом (что повышает долговечность и противопожарные свойства здания и часто улучшает его внешний вид, сохраняя способность «дышать», присущую древесине и натуральным материалам). Здания из бетонных блоков и панелей также долговечны и капитальны, как и кирпичные, однако, пользуются меньшим спросом. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций. Все подобранные объекты – аналоги имеют схожий коммуникации, а объект оценки отключен от коммуникаций. Корректировка принята в размере 20%.

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 приобретение и благоустройство. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта. Данная корректировка отражает зависимость цены от типа объекта – встроенное помещение или отдельностоящее здание с земельным участком. Объект оценки является отдельностоящим зданием, как и объекты – аналоги. Корректировка не требуется.

Корректировка на размер земельного участка. Размер земельного участка продаваемого со зданием может существенно влиять на стоимость объекта в целом. Корректировка принята в размере 12% для аналога № 2, 5% для аналога №3.

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. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Корректировка принята в размере 40% для объекта – аналога №1, 35% для объекта- аналога №2 и 30% для объекта – аналога №3.

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:

$BA_i = 1 / OP_i * 1 / (\sum (1 / OP_i))$, где

BA_i – вес i-го аналога;

OP_i - общая относительная поправка i-го аналога.

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

$OP_i = (IV_{ai} - V_{aki}) / V_{ai}$, где

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

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

Таким образом, стоимость здания конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 120 348 руб.

Расчет стоимости земельного участка

В рамках данного отчета стоимость земельного участка рассчитана с применением метода **прямого сравнительного анализа продаж**, который основывается насылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли – продажи.

Анализ сделок, заключенных на рынке земли производился с использованием данных периодических изданий: информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости «Купи-продай», «Из рук в руки», «Недвижимость Алтай» и официальных Интернет-сайтов.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В процессе оценки проводится анализ ценообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков (удаленность от центральных транспортных магистралей, остановок

общественного транспорта), проведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице №7.1.3., в стоимость которых последовательно вносились поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

Таблица №7.1.3. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Целевое назначение	ИЖС			Земли населенных пунктов – для размещения гаража
Местоположение	Ельцовский р-н, с. Ельцовка, Садовая ул., 35	Ельцовский р-н, с. Ельцовка, Комсомольская ул., 50	Новокузнецкий муниципальный округ, с. Сары-Чумыш	РФ, Алтайский край, Ельцовский р-н, с. Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2
Общая площадь, м ²	1 000	900	1 900	798,0
Цена предложения, руб.	130 000р.	100 000р.	200 000р.	
Подъезд	удобный	удобный	удобный	удобный
Доступные коммунальные услуги	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций
Наличие улучшений	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Сделка/предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Источник информации	https://www.avito.ru/eltsovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2279868773 от 28.06.2023г., тел.: 8-909-505-95-82	https://www.avito.ru/eltsovka/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1720157260 от 26.06.2023г., тел.: 8-913-360-73-55	https://www.avito.ru/eltsovka/zemelnye_uchastki/uchastok_19sot_izhs_2922400152 от 09.06.2023г.	

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, принятого как условно свободного от застройки.

Таблица №8.2. расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, м ²	1 000	900	1 900	798
Цена предложения	130 000р.	100 000р.	200 000р.	
Стоимость 1 м ²	130,00	111,11	105,26	
Сделка/ предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Корректировка "на торг"	-16,6%	-16,6%	-16,6%	
Стоимость после корректировки	108,42	92,67	87,79	
Корректировка на переданные права собственности	0,00	0,00	0,00	собственность
Стоимость после корректировки	108,42	92,67	87,79	
Корректировка на условия финансового расчета	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	108,42	92,67	87,79	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	рыночные

Стоимость после корректировки	108,42	92,67	87,79	
Корректировка на категорию земель	-2%	-2%	-2%	
Стоимость после корректировки	106,25	90,81	86,03	
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	106,25	90,81	86,03	
Корректировка на площадь земельного участка	2%	1%	8%	798,0
Стоимость после корректировки	108,32	91,75	92,65	
Корректировка на доступные коммунальные услуги	0%	0%	0%	коммуникации на участке (электричество)
Стоимость после корректировки	108,32	91,75	92,65	
Корректировка на освоение участка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость	108,32	91,75	92,65	
Количество нескорректированных позиций:	6	6	6	
Удельный вес	0,333	0,333	0,333	1,000
Стоимость 1 м² с учетом удельного веса	36,11	30,58	30,85	97,54
Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом после округления, руб.:				77 837р.

Внесение поправок:

1. *Переданные права собственности.* В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Все объекты – аналоги в собственности. Корректировка не требуется.

2. *Условия финансового расчета приобретения недвижимости.* Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась. Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. *Условия продажи.* 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, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается. Отклонений от чистоты сделок по всем объектам-аналогам нет. Корректировка отсутствует.

4. *Дата продажи.* Корректировка учитывает динамику цен на рынке недвижимости. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на 17.10.2023 года. Корректировка не требуется.

5. *Место расположения.* Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Земельные участки на малофункциональных территориях, как правило, дешевле земельных участков с аналогичным местоположением, но расположенных на многофункциональных территориях. Подобранные аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение. Корректировка не требуется.

6. *Типичная скидка при продаже.* 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 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Корректировка принята в размере 16,6%, по информации опубликованной в справочнике оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2., под редакцией Л.А.Лейфера.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

7. *Подъезд.* Объекты-аналоги по своим характеристикам совпадают с Объектом оценки, корректировка не требуется.

8. *Поправка на целевое назначение.* Различные виды использования земли имеют разную рентабельность и, как следствие, различные рыночные стоимости земельных участков в зависимости от вида использования. Поправка на целевое назначение земельного участка вносится только в том случае, если объекты-аналоги имеют другое целевое назначение, отличное от Объекта оценки. Корректировка принята в размере 2%, по информации опубликованной в справочнике оценщика недвижимости, под редакцией Л.А.Лейфера, 2020г. Том 2.

Таблица 70

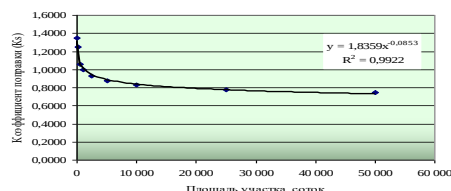
цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

9. *Доступные коммунальные услуги.* По анализу рынка земельных участков можно сказать, что большинство земельных участков выставлены на продажу с подведенными к участку коммуникациями. Корректировка не требуется.

10. *Улучшения.* Данная поправка применяется в зависимости от наличия улучшений на земельном участке. Объекты – аналоги свободны от улучшений. Корректировка не требуется.

11. *Различие в площади.* На рынке Алтайского края в целом прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. земельных участков 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 приобретение и благоустройство. На рынке недвижимости в целом прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. земельных участков 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 приобретение и благоустройство. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости)

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;
 S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;
 COO – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;
 COA – расчетное значение коэффициента стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	798	1 000	900	1 900
Коэффициент корректировки (KS)	1,0383	1,0185	1,0277	0,9642
Корректировка, %		2%	1%	8%

12.

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет: **77 837 руб.**

7.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОБЪЕКТУ 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 сравнительного подхода, согласование не проводилось.

Таблица 7.9.

Наименование	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2	Не применялся	120 348,00	Не применялся	120 348,0

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расчетным путем установлено, что на дату оценки 17.10.2023г. рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Здание конторы, общей площадью 264,5 кв.м., с земельным участком площадью 798,0 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Ельцовский р-н, с Ельцовка, Коммунальный пер, здание 2	120 000,00

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 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 $\pm 10\text{--}20\%$ (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.

9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

9.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

– Документы, перечисленные в п.6.5. Раздела 6

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:

- Фотографии от 17.10.2023г.

9.2 Перечень нормативных актов

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. № 327.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости
- «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН-53 86(р). Госгражданстрой. М.1990г.

9.3 Перечень методической литературы:

- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, 2004г.
- Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости» Москва – 2003г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости»-СПбГТУ, СПб,1997г.
- Виноградов Д.В. «Экономика недвижимости», учебное пособие – Владим. Гос. Ун-т, 2007г.

9.4 Перечень источников внешней информации

- «Недвижимость Алтай»,
- периодически обновляемая база «Consultant Plus»,
- Информация сети Internet.

Примечание: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

10. Подпись оценщика

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

_____ Селютина Н.А.
М.П.

Приложения

Фотографии объекта оценки





