



**ОБИКС**  
13 лет с Вами!

## ОТЧЕТ № 10-Р2/61-18-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. НОВОАЛТАЙСК, УЛ.  
ПЕРЕЕЗДНАЯ, Д. 4/6

**ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:**

Приложение 10-Р2/61-18 от 14.05.2018 г.  
к Договору № Р2-О/2015-ОБИКС об  
оказании услуг по оценке от 29.09.2015  
г.

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 15 мая 2018 г.

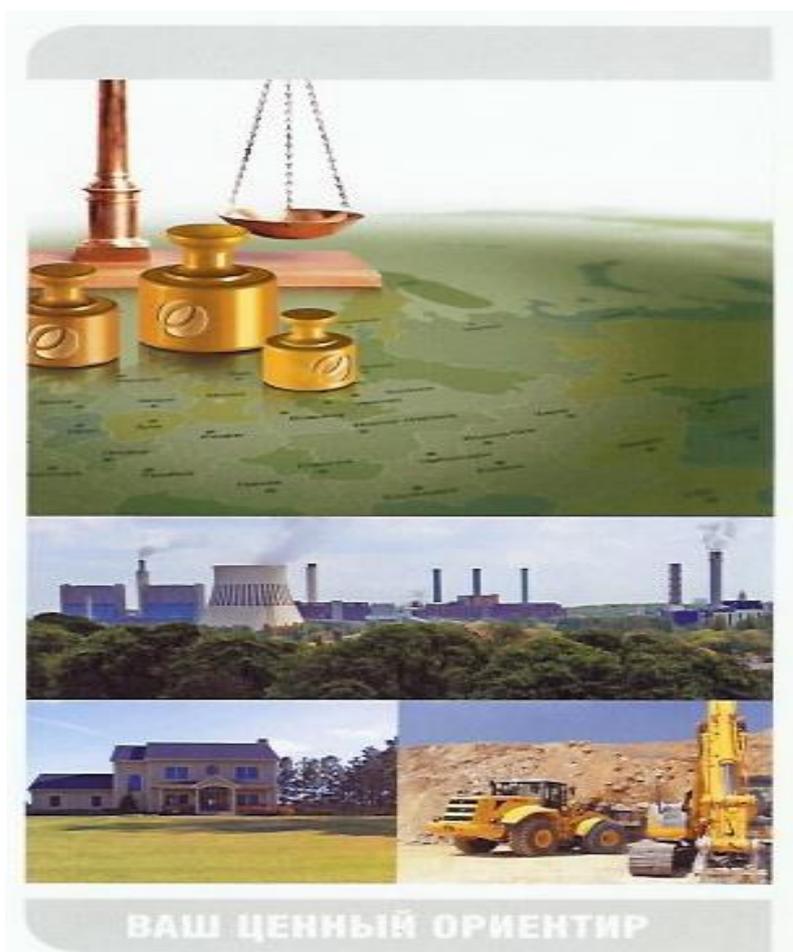
**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:**

18 мая 2018 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО УК «НАДЕЖНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. РЕНТНЫМ ЗПИФ  
«РЕНТНЫЙ 2»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОБИКС»



Москва 2018 г.

И.О. генерального директора ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным  
ЗПИФ «Рентный 2» Карабанову В.Н.

В соответствии с Приложением 10-Р2/61-18 от 14.05.2018 г. к Договору № Р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на торговый центр общей площадью 3 740,9 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и на земельный участок площадью 2 421 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28.

Оценка произведена по состоянию на 15 мая 2018 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

*В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 15 мая 2018 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на торговый центр общей площадью 3 740,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и на земельный участок площадью: 2 421 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28, расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, составляет:*

**68 542 653 (Шестьдесят восемь миллионов пятьсот сорок две тысячи шестьсот пятьдесят три) рубля РФ, без учета НДС**

в том числе справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 421 кв. м,  
кадастровый (или условный) номер: 22:69:030501:28, расположенный по адресу: Россия,  
Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6

8 696 624 (Восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч шестьсот двадцать  
четыре) рубля РФ.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Задание на оценку .....	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	8
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки .....	13
2.2. Описание местоположения объекта оценки .....	14
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	16
2.4. Юридическое описание объекта оценки .....	19
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>20</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	20
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	24
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	29
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	36
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>37</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>39</b>
5.1. Методы оценки .....	39
5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	44
5.1.2. Доходный подход .....	45
5.1.3. Затратный подход .....	47
5.1.4. Выводы:.....	48
5.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	49
5.2.1. Общие положения .....	49
5.2.2. Подбор объектов-аналогов .....	50
5.2.3. Описание вводимых корректировок .....	54
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта оценки .....	62
5.2.5. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок .....	65
5.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	66
5.3.1. Общие положения .....	66
5.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	67
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>81</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ .....</b>	<b>83</b>
7.1. Нормативные документы .....	83
7.2. Методическая литература .....	84
7.3. Информационно-аналитические материалы .....	84
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ .....</b>	<b>85</b>
<b>Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....</b>	<b>88</b>
<b>Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки.....</b>	<b>93</b>
<b>Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</b>	<b>99</b>

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением 10-Р2/61-18 от 14.05.2018 г. к Договору № Р2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на торговый центр общей площадью 3 740,9 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и на земельный участок площадью 2 421 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28.

Таблица 1. **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта	Торговый центр общей площадью 3 740,9 кв. м, земельный участок общей площадью 2 421 кв. м, расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6
Общая площадь здания, кв. м	3 740,9
Назначение	Торговое
Фактическое использование	По назначению
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 421
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под объекты торговли
Фактическое использование земельного участка	По назначению
Субъекты права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	Доверительное управление

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости нежилого помещения Оценщик применил сравнительный и доходный подходы.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный	Доходный	Сравнительный
Торговый центр, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28	Не применялся обоснованный отказ	64 753 519,16	71 068 741,75
Удельный вес подхода	0,00	0,40	0,60
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без НДС, руб.</b>	<b>68 542 653</b>		
<b>В том числе</b>			
земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	8 696 624
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
<b>Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, руб. (НДС не облагается)</b>	<b>8 696 624</b>		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 15 мая 2018 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на торговый центр общей площадью 3 740,9 кв. м, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и на земельный участок площадью: 2 421 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28, расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, составляет:

**68 542 653 (Шестьдесят восемь миллионов пятьсот сорок две тысячи шестьсот пятьдесят три) рубля РФ, без учета НДС**

в том числе справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 421 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 22:69:030501:28, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6

**8 696 624 (Восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля РФ.**

18 мая 2018 г.

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением 10-P2/61-18 от 14.05.2018 г. к Договору № P2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на торговый центр общей площадью 3 740,9 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и на земельный участок площадью 2 421 кв. м, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в Приложении 3
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Обременения (ограничения) не учитываются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	15 мая 2018 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 14 мая 2018 г. по 18 мая 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	15 мая 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных

	<p>границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки.</p> <p>Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».</p>
--	---

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике оценки</b></p>	<p>ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»                  Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI                  ИНН /КПП 7723625776 / 772501001                  БИК 044525232                  ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.</p>
<p><b>Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.  <i>Квалификационный аттестат</i> в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г.                  Реестровый номер 862</p> <p>Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г. Срок действия с 18.06.2017 по 17.06.2018.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.</p> <p>Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru</p>
	<p>ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.                  Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1.                  Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.                  ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836.                  ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г.                  телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.                  Ответственность юридического лица застрахована в страховой</p>

	<p>компании САО «ВСК», полис №170F0B40R4260 сумму 100 000 000 (Сто миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.09.2017 г. по 01.09.2018 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Сведения о независимости оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению организаций и специалистов</b></p>	<p>Не привлекались</p>

#### 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);

- ♦ Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую

стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

### **ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

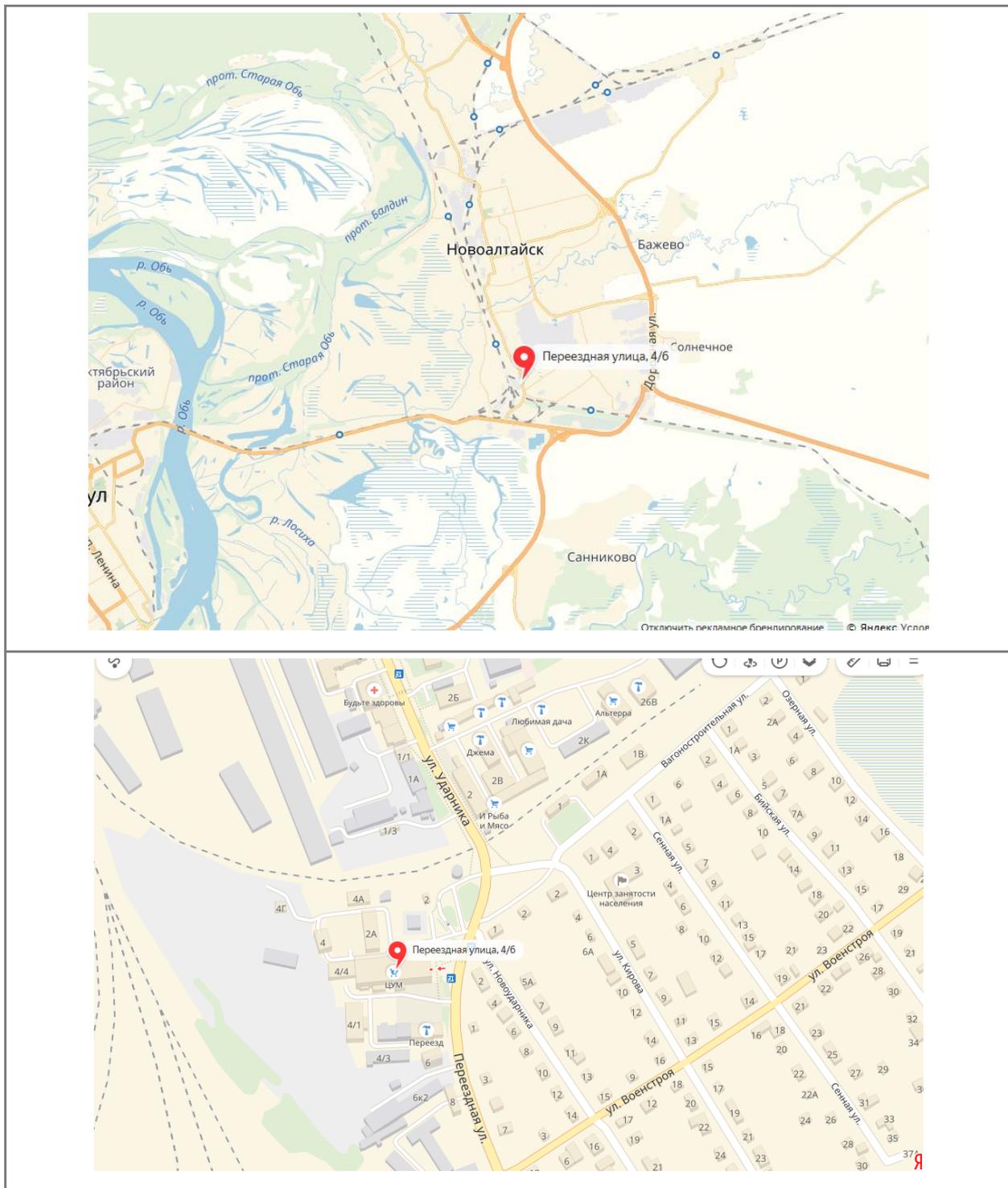
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

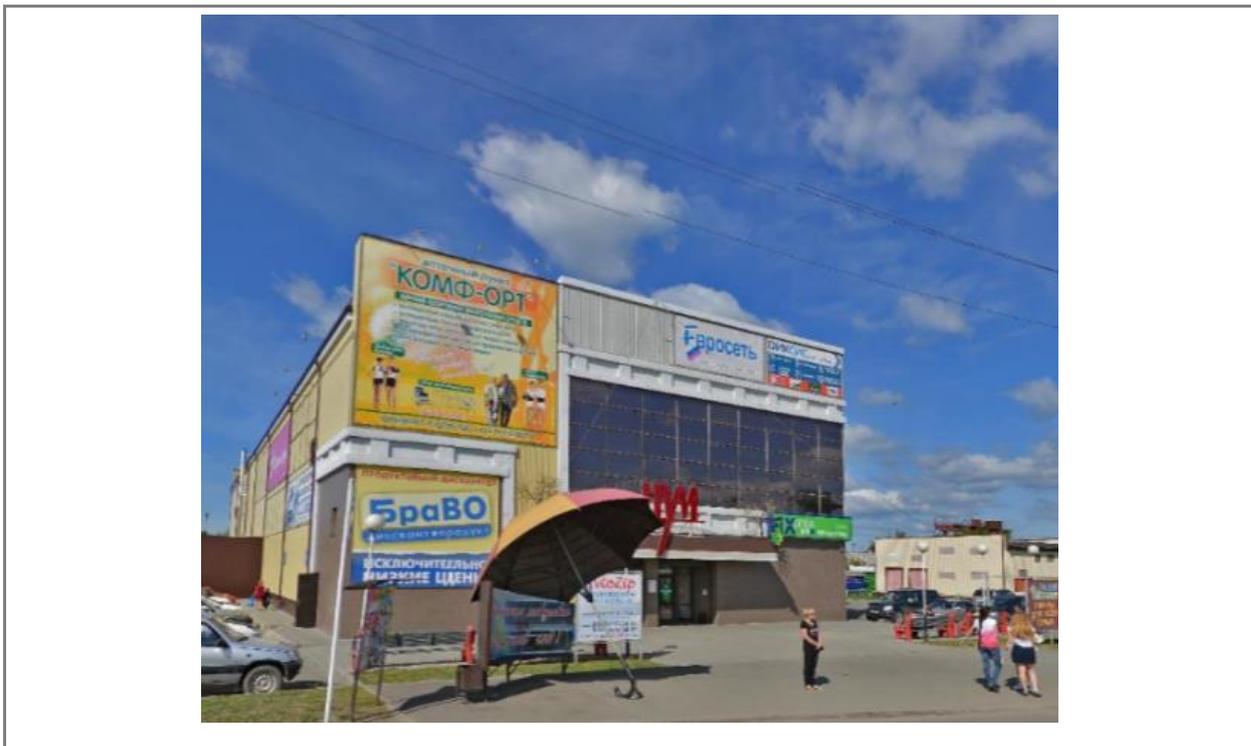
## 2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки





*Источник: по данным информационного портала [www.maps.yandex.ru/](http://www.maps.yandex.ru/)*

Ниже представлены основные характеристики места расположения объекта.

**Алтайский край** — субъект Российской Федерации. Входит в Сибирский федеральный округ, является частью Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Республикой Алтай, Новосибирской, Кемеровской областями России, Павлодарской и Восточно-Казахстанской областями Республики Казахстан.

Экологическое состояние

*Состояние атмосферного воздуха* в значительной степени определяется размещением и концентрацией экологически активных отраслей материального производства, уровнем очистки производственных выбросов от загрязняющих веществ, сосредоточием и загруженностью транспортных магистралей. На предприятиях края газоочистными установками улавливается 64 % выделяемых в атмосферу загрязняющих веществ. В крае эксплуатируется более 560 тыс. автомобилей, выбросы вредных веществ которых составляют более 45 % от общего загрязнения атмосферного воздуха, в том числе: оксида углерода 69 %, оксидов азота 37 %, углеводородов 92 %.

Основными загрязнителями водных объектов края являются предприятия химии и нефтехимии, машиностроения, теплоэнергетики. Особую проблему представляет урон, наносимый малым рекам от обмеления и загрязнения. За счёт сокращения лесистости происходит увеличение водной эрозии, вызывающей обмеление русла. Многочисленные мелкие озёра подвергаются загрязнению хозяйственно-бытовыми стоками населённых пунктов и животноводческих комплексов.

Новоалтайск — город (с 8 мая 1942 года) в Алтайском крае России. Административный центр Первомайского района, в состав которого не входит. Образует городской округ город Новоалтайск.

**Население:** 73 125 чел.

**Географическое положение:** Новоалтайск расположен в центральной части Алтайского края, на правом берегу Оби, в 12 километрах от краевого центра – Барнаула.

**Климат:** город расположен в лесостепной зоне Западно-Сибирской низменности с континентальным, довольно сухим климатом, в зоне рискованного земледелия. Среднегодовая температура воздуха +2 °С. За год выпадает 495 мм осадков, 65% которых приходится на теплый период.

**Экономические особенности:** По своему функциональному типу Новоалтайск является промышленным городом. Самые крупные предприятия на территории:

- ОАО «Алтайвагон»;
- ОАО «Алтайкровля»;
- ОАО «НЗЖБИ им. Г. С. Иванова»;
- ОАО «Новоалтайский хлебокомбинат»;
- ОАО «Белоярский мацтопропиточный завод»;
- ГУП «Новоалтайский завод мостовых конструкций»;
- ГУП «Новоалтайский экспериментальный ремонтно-механический завод»;
- «Новоалтайская типография» и др.

*Источник: <https://ru.wikipedia.org/>; <http://www.altairregion22.ru/territory/regions/novoaltaysk/>*

**Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки**

<b>Адрес местоположения</b>	Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6.
<b>Типичная застройка района</b>	Смешанная: жилая, производственная, общественно-деловая
<b>Наличие положительных факторов</b>	Парковка
<b>Транспортная доступность</b>	Хорошая

*Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru), данные визуального осмотра*

### 2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

**Таблица 4. Качественные и количественные характеристики здания**

<b>Наименование оцениваемого объекта</b>	Отдельностоящее нежилое здание
<b>Назначение</b>	Торговое
<b>Текущее использование</b>	Торговый центр ЦУМ
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 470,9
<b>Площадь застройки, кв. м</b>	1 951,5
<b>Этажность</b>	2

<b>Год постройки/реконструкции</b>	1984/2011
<b>Описание конструктивных элементов</b>	Фундамент: ленточный, стены: ж/б панели, перекрытия: ж/б плиты, крыша: рубероид
<b>Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи</b>	Водоснабжение, электричество, канализация, отопление (центральные), вентиляция вытяжная принудительная, сигнализация, система оповещения о пожаре
<b>Физическое состояние</b>	Хорошее, не требующее ремонта
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	Не выявлены

*Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра*

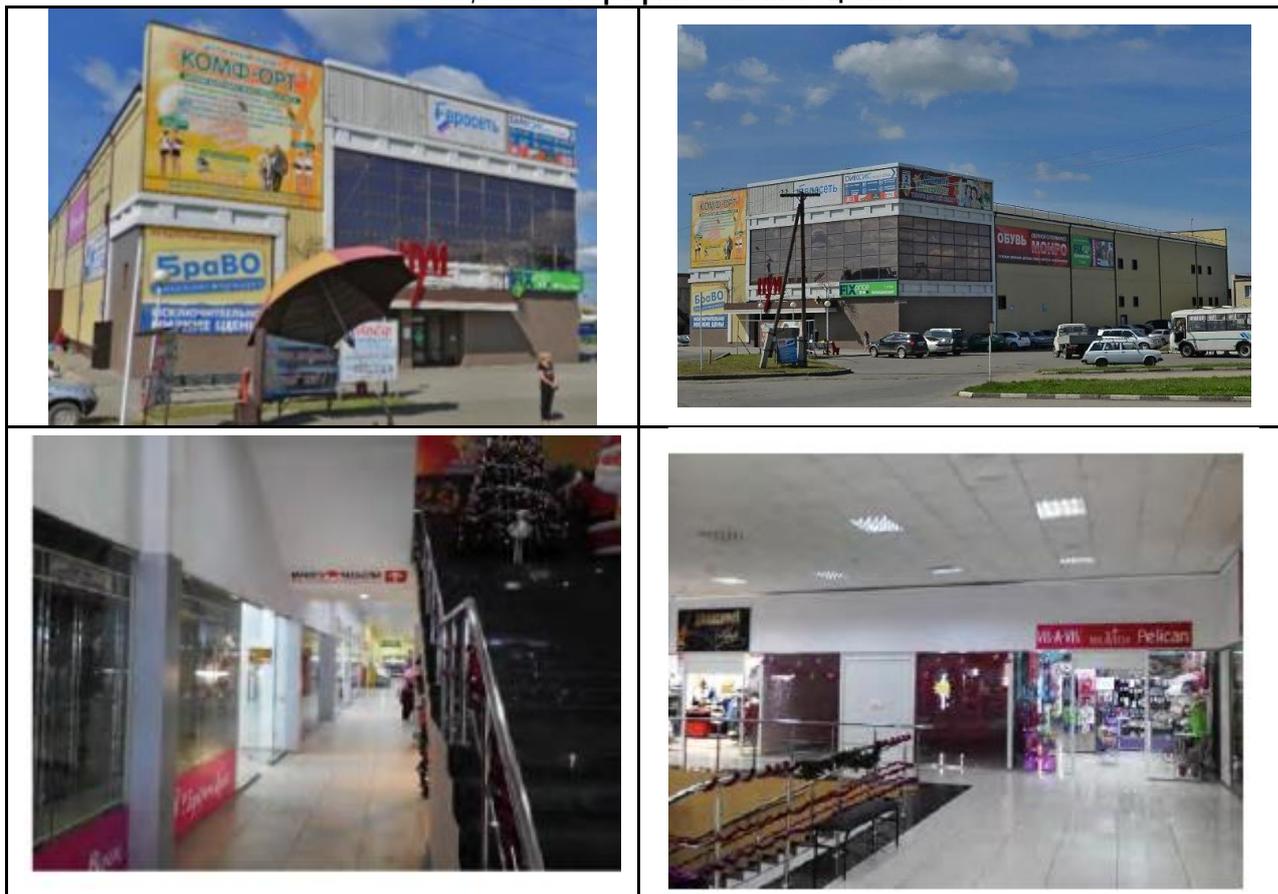
**Таблица 5. Качественные и количественные характеристики земельного участка**

<b>Наименование</b>	Земельный участок
<b>Площадь земельного участка под зданием, кв. м</b>	2 421
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование земельного участка</b>	Для объектов общественно-делового значения/ под объекты торговли
<b>Кадастровый номер</b>	22:69:030501:28
<b>Конфигурация земельного участка</b>	
<b>Кадастровая стоимость, согласно данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <a href="https://portal.rosreestr.ru/">https://portal.rosreestr.ru/</a>, руб.</b>	9 695 233,44

*Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная на <https://portal.rosreestr.ru/>, руб.*

Оценщиком был произведен осмотр Объекта оценки. Фотоматериалы, полученные в результате осмотра, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Фотографии объекта оценки



Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание торгового назначения на земельном участке, вокруг здания имеется организованная парковка.

## 2.4. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1). В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 7. Юридическое описание

<b>Наименование оцениваемого объекта</b>	торговый центр, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Существующие ограничения</b>	Доверительное управление
<b>Субъекты права на объект оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

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

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ♦ политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

*Источник: статья «PEST – анализ» <http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»*

*[http://sconference.org/publ/nauchno\\_prakticheskie\\_konferencii/ehkonomicheskie\\_nauki/dengi\\_finansy\\_i\\_kredit/15-1-](http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-)*

0-1412, статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия»

<http://www.moluch.ru/archive/64/10364/>, анализ Оценщика

*Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости*

Геополитическая обстановка в России и мире на дату оценки отличается напряженностью отношений. По словам генерального секретаря НАТО Йенса Столтенберга, НАТО «...не находится в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с Россией. Поэтому мы имеем что-то среднее: между историческим опытом холодной войны и когда мы пытались установить стратегическое партнерство с Россией после окончания холодной войны». Указанная характеристика является основной чертой политической ситуации в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- ♦ санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- ♦ продолжение напряженной ситуации на Украине;
- ♦ экономическая ситуация и возможный дефолт Греции;
- ♦ нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- ♦ экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику.

Также на стоимость недвижимости могут влиять различные политические факторы:

- ♦ внешняя и внутренняя политика государства;
- ♦ государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- ♦ денежно-кредитная политика;
- ♦ изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

*Источник: «Йенс Столтенберг: Мы не в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с РФ»// Информационный портал «Военные новости»,*

[http://dokwar.ru/publ/novosti\\_i\\_sobytija/sobytija/jens\\_stoltenberg\\_my\\_ne\\_v\\_situacii\\_kholodnoj\\_vojny\\_no\\_my\\_i\\_ne\\_v\\_strategicheskom\\_partnerstve\\_s\\_rf/10-1-0-1584](http://dokwar.ru/publ/novosti_i_sobytija/sobytija/jens_stoltenberg_my_ne_v_situacii_kholodnoj_vojny_no_my_i_ne_v_strategicheskom_partnerstve_s_rf/10-1-0-1584), анализ Оценщика

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам 1 кв. 2018 г.<sup>1</sup>

Таблица 8. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2 <sup>5)</sup>	121,6 <sup>6)</sup>	100,8 <sup>7)</sup>	124,4 <sup>8)</sup>	125,1 <sup>6)</sup>	105,7 <sup>7)</sup>	133,9 <sup>9)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 <sup>9)</sup>	104,4 <sup>2)</sup>			99,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		104,1	99,5	103,0 <sup>11)</sup>	96,0	99,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 <sup>10)</sup>	109,0 <sup>10)</sup>	103,0 <sup>10)</sup>	112,0 <sup>10)</sup>	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	109,5 <sup>10)</sup>	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0 <sup>12)</sup>	97,2	94,0 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).  
2) 2017г. в % к 2016 году.  
3) 2016г. в % к 2015 году.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за февраль 2018 года.  
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

\* Источник: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-03-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf)

<sup>1</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-03-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf)

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%.

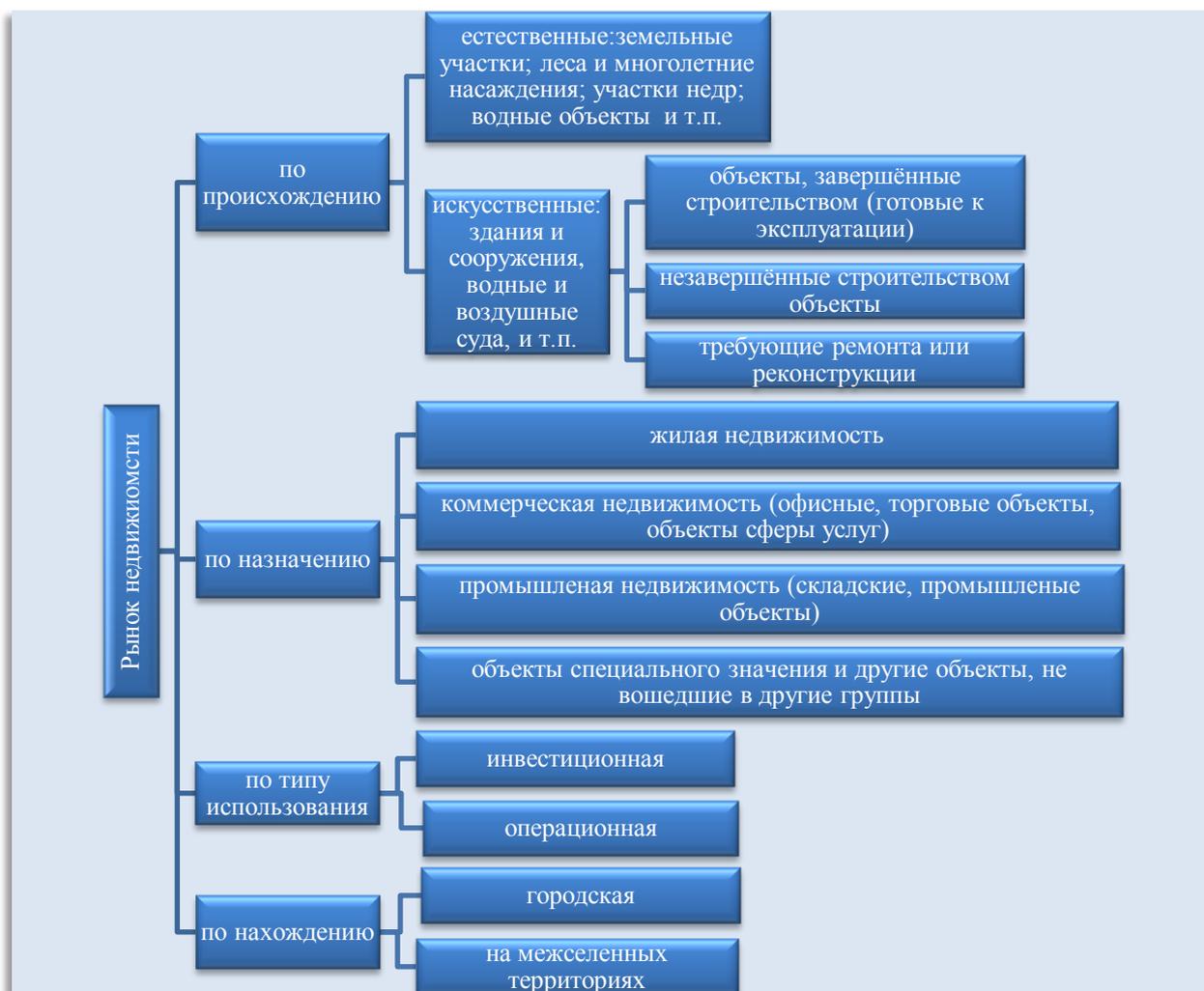
**Строительная деятельность.** Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%



### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии сегментации и сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 2. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

*Вывод:* Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости, по типу использования может быть как инвестиционной, так и операционной недвижимостью, расположенной в черте города.

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи.

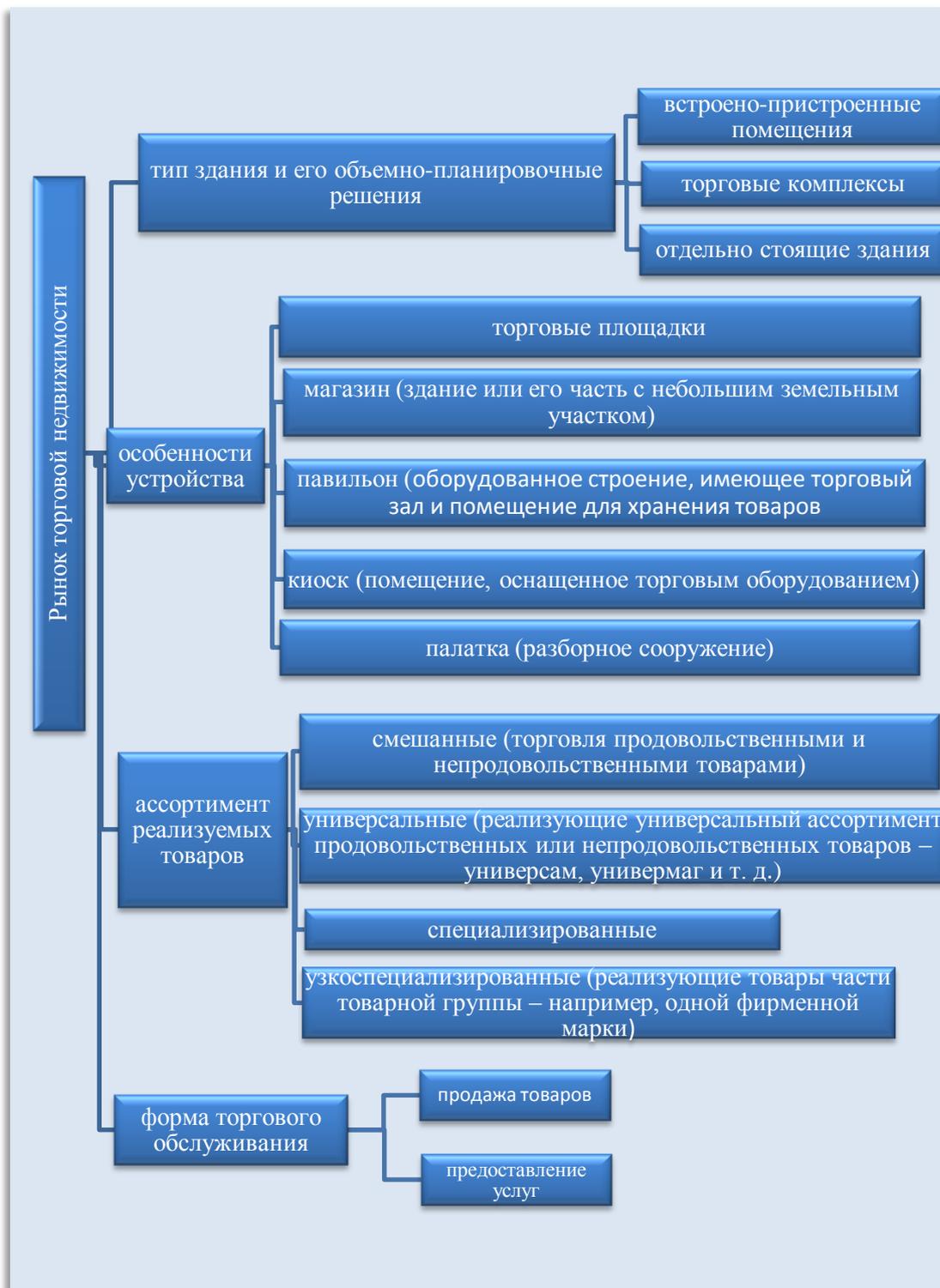
Классификация торговой недвижимости, в отличие от жилой и офисной, с точки зрения операций на рынке недвижимости проработана недостаточно. Изучая приведенные разнообразные варианты классификации объектов торговли с точки зрения современной рыночной ситуации, можно

выделить несколько основных квалификационных признаков, влияющих на уровень арендных ставок в объектах торговли: конструктивный тип объекта, масштаб (размеры) объекта и его товарная номенклатура. Чем капитальнее сооружение, разнообразнее товар, тем (при прочих равных условиях) выше удельная цена (цена 1 кв. м) и арендные ставки в данном объекте. С точки зрения привлекательности для потребителей (и, следовательно, для арендаторов) свою роль играют также состояние объекта – возраст здания, качество ремонта, отделки.

Торговая недвижимость – разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг.

Ниже представлена классификация торговой недвижимости.

Рисунок 3. Классификация торговой недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Все виды услуг могут оказываться как за плату, так и бесплатно или за частичную оплату (на льготных условиях). Исключение составляют услуги органов управления (включая оборону и правоохранительные органы), церкви и благотворительных учреждений, которые всегда оказываются бесплатно. В связи с этим в статистике важно установить границы между платными и бесплатными услугами.

Классификация платных услуг (ПУ):

1. Бытовые услуги;
2. Услуги пассажирского транспорта;
3. Услуги связи;
4. Жилищно-коммунальные услуги;
5. Услуги учреждений культуры;
6. Туристско-экскурсионные услуги;
7. Услуги физкультуры и спорта;
8. Медицинские, ветеринарные, санаторно-оздоровительные услуги;
9. Услуги правового характера;
10. Услуги банков;
11. Услуги в системе образования;
12. Услуги торговли, общепита и рынков;
13. Прочие услуги населению.

*Источник: Статья «Типология торговой недвижимости», Стерник Г.М.; <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>, статья «Виды услуг, их классификации и группировки», Под редакцией доктора экономических наук, профессора М.Г. Назарова <http://www.bibliotekar.ru/economicheskaya-statistika/247.htm>*

*Оцениваемый объект относится к отдельностоящему зданию, используются в качестве услуг в области торговли.*

**Таблица 9. Сегментирование земельного рынка**

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земли сельскохозяйственного назначения;</li> <li>• Земли населенных пунктов;</li> <li>• Земли промышленности и иного назначения;</li> <li>• Земли особо охраняемых территорий;</li> <li>• Земли лесного фонда;</li> <li>• Земли водного фонда;</li> <li>• Земли запаса.</li> </ul>	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Под индивидуальное жилищное строительство;</li> <li>• Под коттеджное строительство;</li> <li>• Под загородные дома и резиденции;</li> <li>• Под садово-огородническое хозяйство;</li> <li>• Под фермерское хозяйство;</li> <li>• Под административно-производственные цели;</li> <li>• Прочее.</li> </ul>	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Вид права пользования на участок	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Собственность;</li> <li>♦ Аренда;</li> <li>♦ сервитуты.</li> </ul>	Большинство участков предлагается в собственности, аренда и ограниченные права (сервитуты) стоят на рынке дешевле права собственности
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ В непосредственной близости от водного объекта;</li> <li>♦ В непосредственной близости лесного массива;</li> <li>♦ В непосредственной близости от промышленного предприятия;</li> <li>♦ Другое окружение.</li> </ul>	Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важное значение имеют: близость жилой и общественно-деловой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность.
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Малые участки до 0,5 га;</li> <li>♦ Средние участки 0,5 – 5 га;</li> <li>♦ Большие участки 5 – 50 га;</li> <li>♦ Крупные участки свыше 50 га.</li> </ul>	В зависимости от целей и предпочтения использования земли.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Газоснабжение;</li> <li>♦ Электроснабжение;</li> <li>♦ Теплоснабжение;</li> <li>♦ Водоснабжение;</li> <li>♦ Канализация.</li> </ul>	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже.

Источник: по материалам аналитических компаний Vesco Consulting (<http://www.rview.ru/segment.html>)

**Вывод:**

Оцениваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов, с целевым назначением - для объектов торговли, по размеру относится к малым земельным участкам, на участке имеются коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация.

### **3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

По итогам 2017 года на рынке республики Алтай недвижимость коммерческого назначения представлена 101 объектом, предлагаемым к продаже, либо к аренде. При этом, наибольшую долю на рынке (77%) занимают объекты, предлагаемые к продаже.

Аналогичная ситуация сложилась и в других секторах – торговые помещения подешевели на 2,2 процента, производственно-складские – на 1,2 процента. Отметим, что снижение цен на коммерческую недвижимость связано с ухудшением экономической ситуации в регионе и снижением уровня активности бизнеса, а также уходом с рынка крупных федеральных игроков, которые создавали спрос на рынке коммерческой недвижимости.

Впрочем, это не проблема отдельно взятого Алтайского края, а общесибирская тенденция. Например, в Кемеровской области цена на офисы снизились на 0,8 процента, на торговые площади – на 3,5 процента, на производственные помещения – на 3,2 процента. Аналогичная ситуация и в Томской области – цены просели на 0,3 процента, 2,8 процента и 2,6 процента соответственно.

Наибольшую долю в предложении на рынке коммерческой недвижимости, предлагаемой к аренде, в республике Алтай занимают объекты свободного назначения.

В структуре предложения объектов по аренде, объекты свободного назначения составляют 46%.

Наименьшую долю в объеме предложений объектов по аренде, составляют объекты производственно-складского назначения (гостиницы в аренду на рынке не представлены). Так, по состоянию на конец 3 кв. 2017 г., таких объектов насчитывалось только 2, в то время как объектов свободного назначения – 11. Таким образом, в общем объеме предложения объектов, доля объектов производственно-складского назначения, предложенных к аренде, составила 8%.

Можно сказать о недостаточной развитости рынка офисной недвижимости в республике Алтай в целом.

Стоимость объектов зависит от следующих факторов:

- Расположение относительно центра города;
- Расположение относительно красной линии (1 линии);
- Площади объекта;
- Типа недвижимости (встроенное помещение, ОСЗ).

Рынок земельных участков Анализ структуры земельных ресурсов показывает, что 68,7% территории Алтайского края занимают земли сельскохозяйственного назначения, землям лесного фонда принадлежит более 26% общей площади. Остальная площадь приходится на другие категории земель. К землям населенных пунктов относятся земли, расположенные в границах городов, поселков и сельских населенных пунктов. Общая площадь земель этой категории по состоянию на 01.10.2017 составила 389,7 тыс. гектаров.

В структуре оцениваемых участков земли 59,7% принадлежит землям населенных пунктов, 41,7% земли сельскохозяйственного назначения. Все участки земли расположены в селах и на окраине

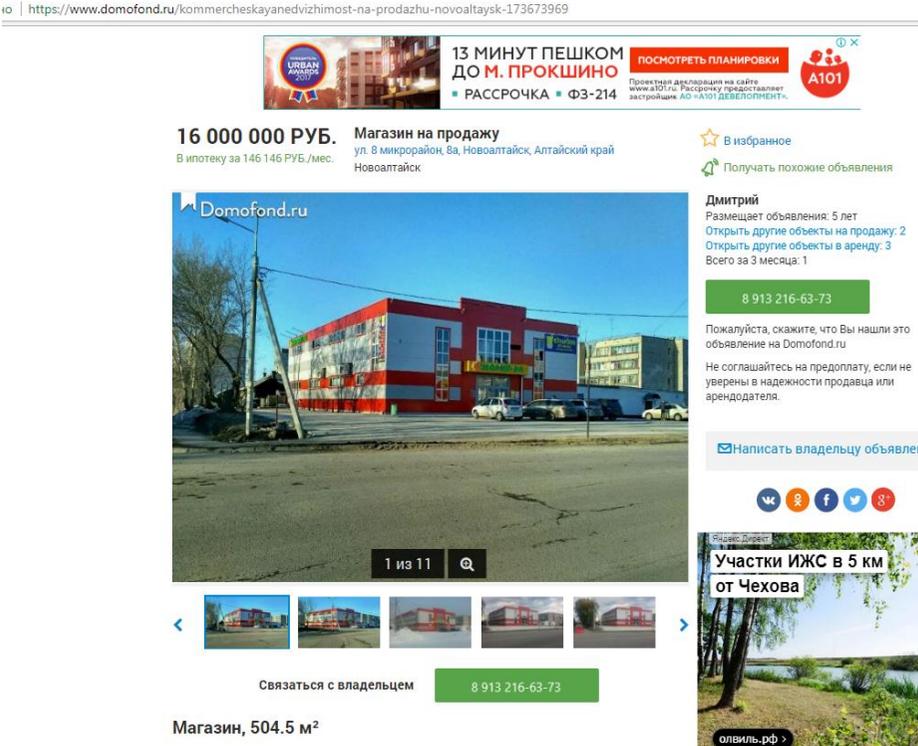
сел, на которых построены объекты преимущественно сельскохозяйственного назначения и общественной застройки.

Часть предлагаемых к продаже земельных участков пустые, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии.

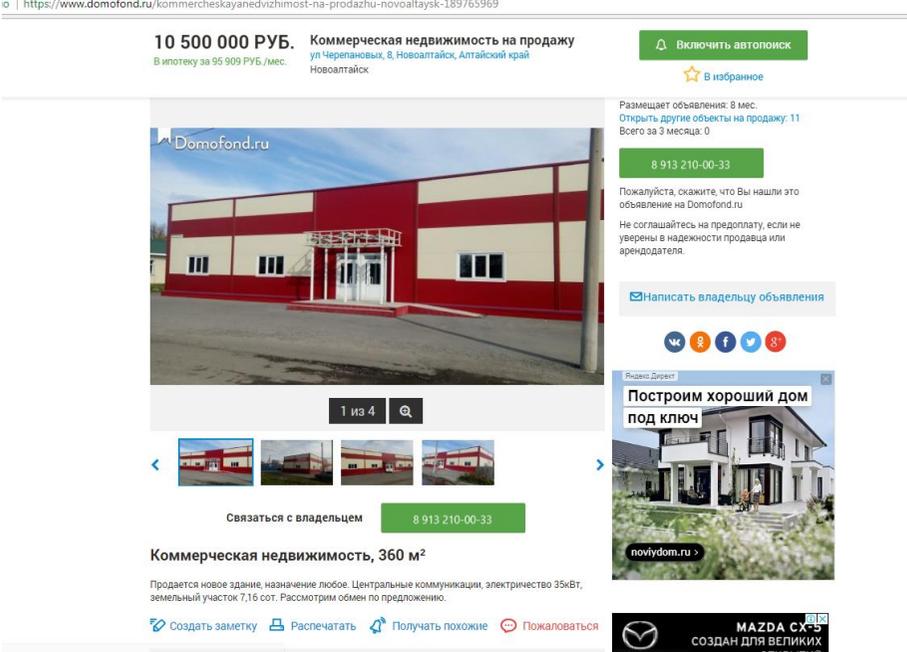
*Источнику: <http://rynok-analitika.ru/altay-nedvigimost-kommercheskogo-naznacheniya-v-3-kvartale-2017-goda/>*

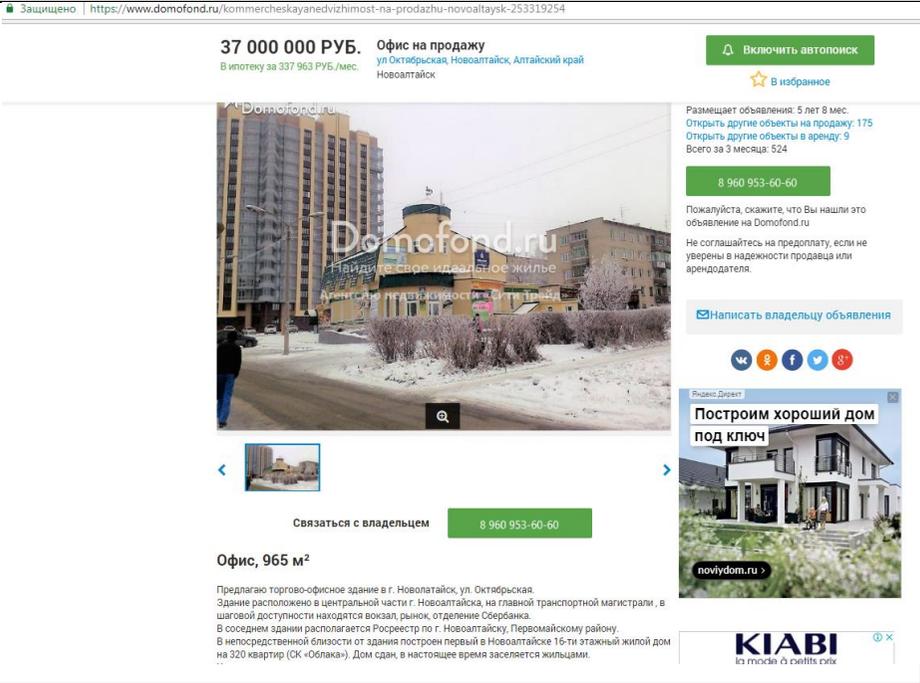
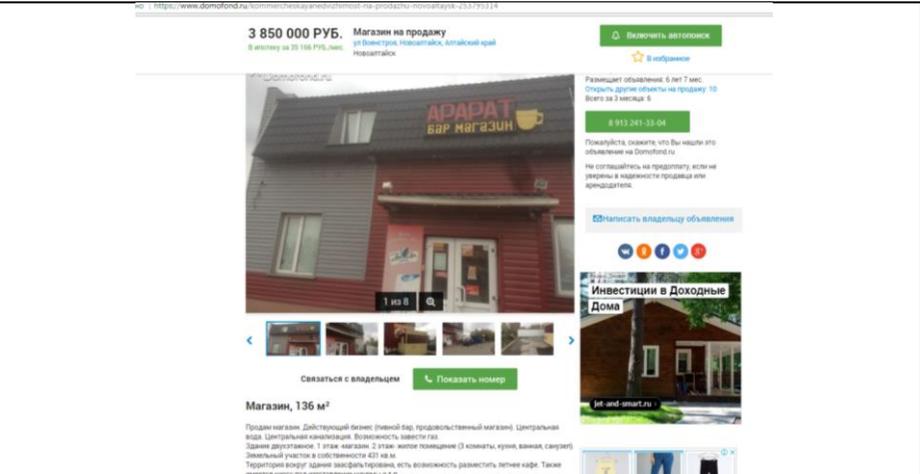
Рынок коммерческой недвижимости в городе Новоалтайске не освещен в обзорах открытых источников информации, в связи с чем, Оценщик самостоятельно провел анализ рынка нежилых недвижимости, сопоставимой с оцениваемым объектом. Ниже представлена выборка нежилых зданий, расположенных в г. Новоалтайске. Наиболее сопоставимые объекты (1,2,3,4), использовались в качестве объектов-аналогов при расчете справедливой стоимости.

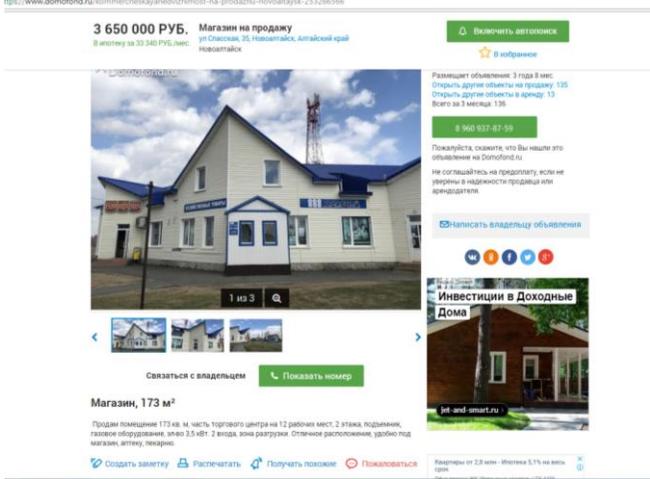
Таблица 10. Обзор рынка предложений нежилых зданий, расположенных в Новоалтайске

№№	Прямая ссылка	Цена, руб./объект	Площадь	Цена, руб./кв. м	Объявления
1	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969</a>	16 000 000	504,50	31 714,57	 <p>ю   <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969</a></p> <p><b>16 000 000 РУБ.</b> <b>Магазин на продажу</b>      ул. 8 микрорайон, 6а, Новоалтайск, Алтайский край      Новоалтайск</p> <p>В ипотеку за 146 146 РУБ./мес.</p> <p><b>13 МИНУТ ПЕШКОМ ДО М. ПРОКШИНО</b>      ■ РАССРОЧКА ■ ФЭ-214</p> <p>Посмотреть планировки      Проектная декларация на сайте www.a101.ru. Рассрочку предоставляет застройщик АО «А101 DEVELOPMENT».</p> <p>В избранное      Получать похожие объявления</p> <p><b>Дмитрий</b>      Размещает объявления: 5 лет      Открыть другие объекты на продажу: 2      Открыть другие объекты в аренду: 3      Всего за 3 месяца: 1</p> <p>8 913 216-63-73</p> <p>Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru</p> <p>Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.</p> <p>Написать владельцу объявления</p> <p>1 из 11</p> <p>Связаться с владельцем 8 913 216-63-73</p> <p>Магазин, 504.5 м²</p> <p>Участки ИЖС в 5 км от Чехова</p> <p>опивиль.рф</p>

№№	Прямая ссылка	Цена, руб./объект	Площадь	Цена, руб./кв. м	Объявления
2	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189</a>	34 500 000	1 100	31 363,64	

№№	Прямая ссылка	Цена, руб./объект	Площадь	Цена, руб./кв. м	Объявления
3	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-189765969">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-189765969</a>	10 500 000	360	29 166,67	 <p>10 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу  <small>В ипотеку за 95 909 РУБ./мес. ул Черепановых, 8, Новоалтайск, Алтайский край Новоалтайск</small></p> <p>Включить автопоиск      В избранное</p> <p>Размещает объявления: 8 мес.      Открыть другие объекты на продажу: 11      Всего за 3 месяца: 0</p> <p>8 913 210-00-33</p> <p>Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru      Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.</p> <p>Написать владельцу объявления</p> <p>1 из 4</p> <p>Связаться с владельцем 8 913 210-00-33</p> <p>Коммерческая недвижимость, 360 м²</p> <p>Продается новое здание, назначение любое. Центральные коммуникации, электричество 35кВт, земельный участок 7,16 сот. Рассмотрим обмен по предложению.</p> <p>Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться</p> <p>Реклама Direct  <b>Построим хороший дом под ключ</b>      novydom.ru</p> <p>MAZDA CX-5      СОЗДАН ДЛЯ ВЕЛИКИХ ОТКРЫТИЙ</p>

№№	Прямая ссылка	Цена, руб./объект	Площадь	Цена, руб./кв. м	Объявления
4	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254</a>	37 000 000	965	38 341,97	 <p><b>37 000 000 РУБ.</b> <b>Офис на продажу</b>          В ипотеку за 337 963 РУБ./мес.          ул Октябрьская, Новоалтайск, Алтайский край          Новоалтайск</p> <p>8 960 953-60-60</p> <p>Связаться с владельцем</p> <p><b>Офис, 965 м²</b></p> <p>Предлагаю торгово-офисное здание в г. Новоалтайск, ул. Октябрьская. Здание расположено в центральной части г. Новоалтайска, на главной транспортной магистрали, в шаговой доступности находятся вокзал, рынок, отделение Сбербанка. В соседнем здании располагается Росреестр по г. Новоалтайску, Первомайскому району. В непосредственной близости от здания построен первый в Новоалтайске 16-ти этажный жилой дом на 320 квартир (СК «Облака»). Дом сдан, в настоящее время заселяется жильцами.</p>
5	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253795314">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253795314</a>	3 850 000	136	28 309	 <p><b>3 850 000 РУБ.</b> <b>Магазин на продажу</b>          В ипотеку за 35 166 РУБ./мес.          ул Волострой, Новоалтайск, Алтайский край          Новоалтайск</p> <p>8 953 081-02-04</p> <p>Связаться с владельцем</p> <p><b>Магазин, 136 м²</b></p> <p>Продаю магазин. Действующий бизнес (лайн бар, продовольственный магазин). Центральная часть. Центральная коммерческая. Возможность завестись газ. Здание двухэтажное. 1 этаж - магазин. 2 этаж - жилые помещения (3 комнаты, кухня, ванная, санузел). Земельный участок в собственности 421 кв.м. Территория вокруг здания засажена деревьями, есть возможность разместить летнее кафе. Также имеется возможность арендовать помещения в здании.</p>

№№	Прямая ссылка	Цена, руб./объект	Площадь	Цена, руб./кв. м	Объявления
6	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253266566	3 650 000	173	21 098	
Максимальное значение, руб./кв. м				38 341,97	
Минимальное значение, руб./кв. м				21 098	
Среднее значение, руб./кв. м				29 998,98	

### 3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости нежилого здания.

Таблица 11. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для нежилого здания

<b>Элементы сравнения (ценообразующие факторы)</b>	
<b>Корректировка на земельный участок</b>	Корректировка на земельный участок
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	Передаваемые имущественные права
	Ограничения (обременения) прав
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Нетипичные условия финансирования
<b>Условия продажи</b>	Нетипичные условия продажи
<b>Условия рынка</b>	Время продажи
	Скидка к цене предложения
<b>Местоположение объекта</b>	Адрес расположения
<b>Физические характеристики</b>	Площадь
	Физическое состояние объекта
	Класс здания
	Физическое состояние
<b>Использование и (или) зонирование</b>	Наиболее эффективное использование
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Наличие встроенного оборудования, мебели
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

*Источник: анализ, проведенный Оценщиком с использованием методической литературы и данных открытых источников.*

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

**Критерий физической возможности** – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

**Критерий законодательной разрешенности** – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

**Критерий экономической состоятельности** – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым объектам и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

### 5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка)

необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в

качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

#### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

#### **5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход**

**В соответствии с IFRS 13** при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

**В соответствии с ФСО №1** сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

### 5.1.2. Доходный подход

**В соответствии с IFRS 13** при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

#### **Методы оценки по приведенной стоимости**

*Приведенная стоимость* - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект

инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами.

### 5.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**В соответствии с IFRS 13** при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

**В соответствии с ФСО №1** затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### **5.1.4. Выводы:**

*Объект оценки представляет собой торговое здание на участке. Учитывая тот факт, что торговые здания являются доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение применять доходный подход.*

*Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в районе расположения объекта оценки (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.*

*Согласно п. 24 ФСО № 7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Учитывая то, что рынок коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки на дату оценки развит и информационно доступен, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.*

*Оценщик полагает возможным применить сравнительный подход.*

## 5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 5.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- $V_o$  - рыночная стоимость объекта оценки;
- $n$  - количество объектов-аналогов;
- $V_{oi}$  - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- $W_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

*В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи жилой недвижимости в г. Новоалтайск позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого объекта подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.*

## 5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий в районе расположения объекта оценки, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <https://www.domofond.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости оценщиком выявлены не были.

1. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на

независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>2</sup>.

2. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение<sup>3</sup>. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

3. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены ниже.

---

<sup>2</sup> Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

<sup>3</sup> Ст. 435 ГК РФ

Таблица 12. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав	Передаваемые имущественные права на объекты капитального строительства и земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	РОССИЯ, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. НОВОАЛТАЙСК, УЛ. ПЕРЕЕЗДНАЯ, Д. 4/6	ул. 8 микрорайон, 8а, Новоалтайск, Алтайский край	Строительная 5а, Новоалтайск, Алтайский край	ул Черепановых, 8, Новоалтайск, Алтайский край	ул Октябрьская, Новоалтайск, Алтайский край
	Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Физические характеристики	Общая площадь здания, кв. м.	3 740,90	504,50	1 100,00	360,00	965,00
	Площадь земельного участка	2 421,00	900,00	2 100,00	716,00	799,00
	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Этаж расположения	2	2	2	2	2
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с	Наличие встроенного оборудования, мебели,	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
недвижимостью	грузоподъемных механизмов					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		16 000 000,00	34 500 000,00	10 500 000,00	37 000 000,00
Источники информации	Интернет источник		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-189765969">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-189765969</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254</a>
	Контактные данные		тел: 8-913-216-63-73	тел.: 8-923-710-32-22	тел.: 8-913-210-00-33	тел.: 8-960-953-60-60

*Источник: открытые информационные источники*

### 5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

#### 1. Корректировка на земельный участок

Для внесения корректировок относительно здания, необходимо выделить стоимость земельного участка. Учитывая близкое расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, а так же вид разрешенного использования, стоимость 1 кв. м. земельного участка объекта оценки сопоставима со стоимостью 1 кв. м. земельных участков объектов-аналогов. Стоимость 1 кв. м земельного участка определена ниже в Отчете (раздел 5.2.5).

Таблица 13. Корректировка на земельный участок

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
<b>Поправки для улучшения (здания)</b>						
Цена предложения	руб.		16 000 000,00	34 500 000,00	10 500 000,00	37 000 000,00
Общая площадь здания	кв. м	3 470,90	504,50	1 100,00	360,00	965,00
Общая площадь земельного участка	кв. м	2 421,00	900,00	2 100,00	716,00	799,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		31 714,57	31 363,64	29 166,67	38 341,97
Справедливая стоимость земельного участка			3 232 945,87	7 543 540,37	2 571 988,05	2 870 137,50
Цена предложения без учета стоимости земельного участка	руб.		12 767 054,13	26 956 459,63	7 928 011,95	34 129 862,50
Цена капитального строения, без земельного участка	руб./кв. м		25 306,35	24 505,87	22 022,26	35 367,73
Цена капитального строения, без земельного участка, без НДС	руб./кв. м		21 446,06	20 767,69	18 662,93	29 972,66

Источник: расчеты Оценщика

## **2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, принадлежат на правах собственности, ограничения (обременения) прав также не выявлены.

Оцениваемое право на объект оценки - право собственности, зарегистрированные ограничения (обременения) имущественных прав – не учитываются, следовательно, поправка не требуется.

### **1. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что объект оценки в целях расчёта рыночной стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

### **2. Условия продажи**

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

### 3. Условия рынка

#### **Время продажи**

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

#### **Скидка к цене предложения**

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 7.2.1.

Таблица 14. Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Источник: стр. 273, Таблица 169 «Справочника оценщика недвижимости -2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

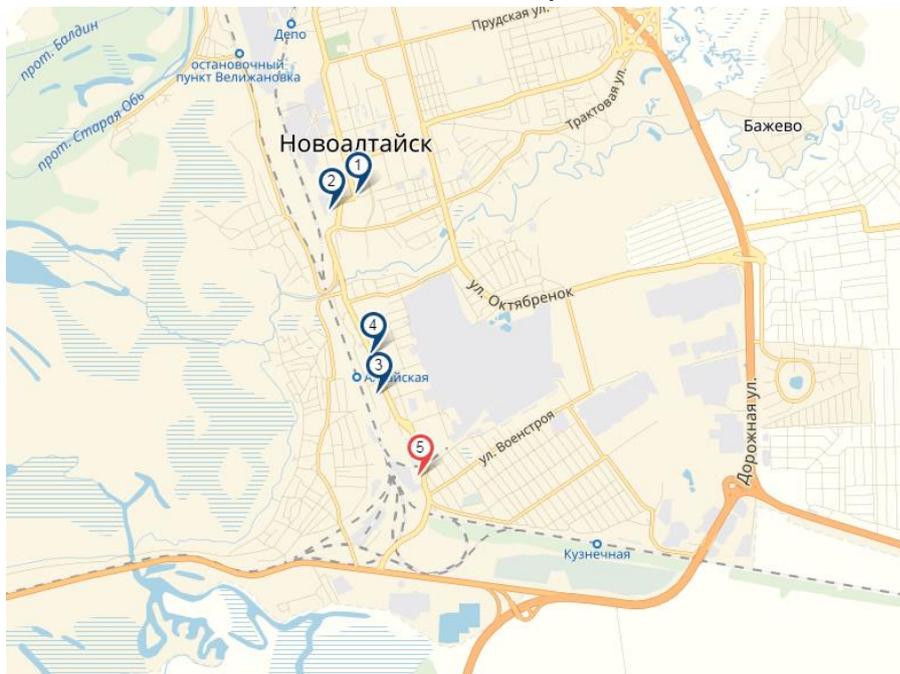
Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи объектов данного сегмента, либо когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались нежилые помещения свободного назначения, которые наиболее эффективно и экономически целесообразно использовать под офис. Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для офисно-торговых объектов недвижимости, размере 10,0 % для активного рынка, учитывая расположение объектов в г. Новоалтайске. Корректировка понижающая, применяется со знаком «-».

### 4. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых

продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 4. Местоположение оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: по данным информационного портала <http://maps.yandex.ru/>, на карте 5– оцениваемый объект; 1 - 4– объекты-аналоги №№ 1 – 4 соответственно

#### **Адрес расположения**

Оцениваемый объект, и подобранные объекты-аналоги расположены в центре г. Новоалтайска в сопоставимых экономических зонах, поправка не требуется.

## Выход на красную линию

Под красной линией понимается магистраль или улица, характеризующаяся высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Объекты коммерческой недвижимости, имеющие выход на красную линию, отличаются более выгодными коммерческими условиями по сравнению с аналогичными объектами, расположенными внутриквартально. Оцениваемые помещения расположены на первой линии (красной линии), для объектов-аналогов, расположенных внутриквартально, необходимо ввести поправку. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.2.».

Таблица 15. Границы интервала значений корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,81
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,82

Источник: стр. 158, Таблица 81 «Справочника оценщика недвижимости-2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов, расположенных внутри квартала, к ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии по средней границе равен 0,80.

$$C_{\text{вн}} / C_{\text{кр. л.}} = 0,80, \text{ где:}$$

- $C_{\text{вн}}$  – ставки аренды торговых объектов, расположенных внутри квартала;
- $C_{\text{кр. л.}}$  – ставки аренды объектов, расположенных на красной линии

Корректирующий коэффициент в процентном выражении выглядит как:

$$C_{\text{вн}} = C_{\text{кр. л.}} * (0,80 - 1) = 0,20 \text{ или } 20,00\%$$

или

$$C_{\text{кр. л.}} = C_{\text{вн.}} * (1/0,80 - 1) = 1,25 - 1 = 0,25 \text{ или } 25,0\%$$

Объекты оценки расположен на первой линии, как и объекты-аналоги, корректировка не требуется.

## 5. Физические характеристики объекта

### Тип объекта

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются отдельностоящими зданиями торгового назначения, корректировка не требуется.

### Общая площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А., корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 16. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Цена		Аналог							
Площадь, кв. м		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1

Источник: стр. 184, Таблица 103 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 17. Расчет поправки «на площадь объекта»

Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
3 470,90	504,50	1 100,00	360,00	965,00
	-19,00%	-6,00%	-19,00%	-10,00%

Источник: расчеты Оценщика

### Этажность

Объект оценки и аналоги являются двухэтажными зданиями, корректировка не требуется.

### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта. Отделка оцениваемых объектов стандартная в хорошем состоянии, для объектов-аналогов с иной характеристикой данного фактора применялась поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.8.»

Таблица 18. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	1,82
	отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

Источник: стр. 240, Таблица 147 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов стандартная отделка в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

## Парковка

Оцениваемые помещения расположены в здании с парковкой стихийной на прилегающей территории. Для объектов-аналогов имеющих организованную парковку требуется поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.6.».

Таблица 19. Значения корректировок, усредненные по городам России(матрица коэффициентов)

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

Источник: стр. 176, Таблица 98 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов имеется парковка, корректировка не требуется.

## 6. Экономические характеристики

### Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

При приобретении недвижимости учитывается доход от ее использования, а также уровень эксплуатационных расходов. Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке объекта будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в домах одного класса, следовательно, введение поправки по данному фактору не требуется.

### 7. Вид использования и (или) зонирование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик (высота потолков, планировка, наличие коммуникаций), эффективное использование объектов-аналогов – свободное назначение, под офис, или торговлю, поправка не требуется.

### 8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Поправка не вводилась.

### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### **Расчет коэффициента вариации**

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

. Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле<sup>4</sup>:

$$\text{Var} = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где  $\bar{x}$  – среднее значение,  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $\text{Var} \leq 30\%$ .

*Таблица 20. Определение коэффициента вариации*

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	17 771,69
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	21 432 998,85
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	4 629,58
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	26,05%

*Источник: расчеты Оценщика*

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 26,5%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки.

<sup>4</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

### 5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
<b>Поправки для улучшения (здания)</b>						
Цена предложения	руб.		16 000 000,00	34 500 000,00	10 500 000,00	37 000 000,00
Общая площадь здания	кв. м	3 470,90	504,50	1 100,00	360,00	965,00
Общая площадь земельного участка	кв. м	2 421,00	900,00	2 100,00	716,00	799,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		31 714,57	31 363,64	29 166,67	38 341,97
Справедливая стоимость земельного участка			3 232 945,87	7 543 540,37	2 571 988,05	2 870 137,50
Цена предложения без учета стоимости земельного участка	руб.		12 767 054,13	26 956 459,63	7 928 011,95	34 129 862,50
Цена капитального строения, без земельного участка	руб./кв. м		25 306,35	24 505,87	22 022,26	35 367,73
Цена капитального строения, без земельного участка, без НДС	руб./кв. м		21 446,06	20 767,69	18 662,93	29 972,66
Передаваемые имущественные права на объекты капитального строительства		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости			21 446,06	20 767,69	18 662,93	29 972,66
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		21 446,06	20 767,69	18 662,93	29 972,66
<b>Условия продажи</b>						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		21 446,06	20 767,69	18 662,93	29 972,66

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Условия рынка</b>						
Время продажи		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		21 446,06	20 767,69	18 662,93	29 972,66
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Цена, скорректированная на условия рынка в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		19 301,45	18 690,92	16 796,64	26 975,39
<b>Местоположение объекта</b>						
Адрес расположения		РОССИЯ, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. НОВОАЛТАЙСК, УЛ. ПЕРЕЕЗДНАЯ, Д. 4/6	ул. 8 микрорайон, 8а, Новоалтайск, Алтайский край	Строительная 5а, Новоалтайск, Алтайский край	ул Черепановых, 8, Новоалтайск, Алтайский край	ул Октябрьская, Новоалтайск, Алтайский край
Красная линия		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики объекта</b>						
Общая площадь здания, кв. м.	кв. м	3 470,90	504,50	1 100,00	360,00	965,00
Величина поправки	%		-19,00%	-6,00%	-19,00%	-10,00%
Наличие парковки		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		2	2	2	2	2
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Экономические характеристики</b>						
Эксплуатационные расходы на содержание объекта			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>						
Наиболее эффективное использование		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>						
Наличие встроенного оборудования, мебели, грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-19,00%	-6,00%	-19,00%	-10,00%
Цена, скорректированная на все группы	руб./кв. м		15 634,18	17 569,46	13 605,27	24 277,85

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
поправок в отношении объекта недвижимости						
<b>Выводы</b>						
Общая валовая коррекция			29,00	16,00	29,00	20,00
Весовой коэффициент			0,2305	0,2766	0,2305	0,2624
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость без НДС</b>	<b>руб./кв. м</b>		<b>17 970,01</b>			
Площадь объекта оценки	кв. м		<b>3 470,90</b>			
Справедливая стоимость улучшений по сравнительному подходу без учета НДС	руб.		<b>62 372 117</b>			
Справедливая стоимость земельного участка	руб.		<b>8 696 624</b>			
Справедливая стоимость объекта оценки	руб.		<b>71 068 742</b>			

### 5.2.5. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Проанализировав рынок земельных участков в зоне расположения объекта оценки, Оценщик не нашел незастроенных участков, сопоставимых, главным образом, по виду разрешенного использования. В связи с чем, рыночная стоимость участка определялась на основании кадастровой стоимости.

Учитывая тот факт, что кадастровая стоимость объектов определяется исходя из рыночной стоимости, Оценщик считает возможным определить рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 22:69:030501:28 на уровне кадастровой стоимости, с учетом скидки на торг.

Объект	Рыночная стоимость, руб.
ЗУ кадастровый номер 22:69:030501:28	9 695 233,44
Имущественные права на земельный участок	Собственность
Корректировка на торг	10,3%
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 696 624
Площадь участка, кв. м	2 421
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м	3 592,16

### 5.3. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

#### 5.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход оценивает стоимость объекта недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Данный подход подразумевает, что цена оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчёт будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов – метода прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков. В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценщику оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков. Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введён) в действие.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком использован метод прямой капитализации дохода.

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Потенциальный валовой доход, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.
2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.
3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

### **5.3.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

#### **Расчет потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

$C_a$  – годовая рыночная арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов на май 2018 г. Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет средней арендной ставки оцениваемого объекта

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6	г. Новоалтайск, ул. Октябрьская, 14	Высоковольтная 1а, Новоалтайск, Алтайский край	г. Москва, 2-й Иртышский проезд, 4АС1	Санниково, ул.Ефремова, 8а, Новоалтайск, Алтайский край
	Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Физические характеристики объекта	Общая площадь здания, кв. м	3 740,90	387,00	45,00	62,00	2 500,00
	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Расходы на управление и обслуживание объекта	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие строенного оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Ставка аренды, за кв.м. в год, руб.		2 140,00	3 600,00	4 839,00	3 333,00
	НДС	Не включен	Не включен	Включен	Включен	Включен
Источники информации	Интернет источник		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-252920812">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-252920812</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-193413865">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-193413865</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-198634549">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-198634549</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-223185220">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-223185220</a>
	Контактное лицо		Тел.: 8 905 925 88 44	Тел.: 8 999 400 27 63	Тел.: 8 905 925 19 25	Тел.: 8 903 992 85 50

## Обоснование вносимых корректировок (поправок)

### 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

#### *Передаваемые имущественные права*

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды<sup>5</sup>, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Для расчёта стоимости оцениваемого объекта, так как у объекта отсутствуют<sup>6</sup> долгосрочные договоры аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки - право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды и корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

#### *Ограничения (обременения) передаваемых прав*

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов рассматривается продажа права аренды, по договору аренды помещений, с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки – право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды, существующие ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому поправка на состав передаваемых прав не требуется.

### 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы

---

<sup>5</sup> В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

<sup>6</sup> Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, величина арендной ставки объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является ежемесячная выплата арендной платы и операционных расходов в различной форме (предоплата, оплата по окончании периода, оплата до определённого договором числа).

Так как объект оценки передается в аренду на типичных для рынка условиях, и для расчёта рыночной стоимости используется стоимость права аренды объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, корректировка не требуется.

### **3. Условия сделки**

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам особых условий продажи относятся:

- более высокая ставка аренды, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая ставка аренды, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи прав аренды влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть сдать в аренду имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа прав пользования, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия аренды не требуется в виду отсутствия нетипичных условий сдачи в аренду объектов-аналогов.

### **4. Условия рынка**

#### ***Время продажи***

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

#### ***Скидка к цене предложения***

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 7.2.1.

Таблица 22. Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений об аренде объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Источник: стр. 273, Таблица 169 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи объектов данного сегмента, либо когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались нежилые помещения свободного назначения, которые наиболее эффективно и экономически целесообразно использовать под торговый объект. Оценщиком принято среднее значение скидки к арендной ставке для офисно-торговых объектов недвижимости, размере 8,4 % для активного рынка, учитывая расположение объектов в г. Новоалтайске. Поправка понижающая, применяется со знаком «-».

## 5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

### **Адрес расположения**

Оцениваемый объект, и подобранные объекты-аналоги расположены в г. Новоалтайске в сопоставимых экономических зонах, поправка не требуется.

### **Выход на красную линию**

Под красной линией понимается магистраль или улица, характеризующаяся высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Объекты коммерческой недвижимости, имеющие выход на красную линию, отличаются более выгодными коммерческими условиями по сравнению с аналогичными объектами, расположенными внутриквартально. Оцениваемые помещения расположены на первой

линии (красной линии), для объектов-аналогов, расположенных внутриквартально, необходимо ввести поправку. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.2.».

Таблица 5. Границы интервала значений корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,81
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,82

Источник: стр. 158, Таблица 81 «Справочника оценщика недвижимости-2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов, расположенных внутри квартала, к ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии по средней границе равен 0,80.

$$Ц_{\text{вн}} / Ц_{\text{кр. л.}} = 0,80, \text{ где:}$$

- $Ц_{\text{вн}}$  – ставки аренды торговых объектов, расположенных внутри квартала;
- $Ц_{\text{кр. л.}}$  – ставки аренды объектов, расположенных на красной линии

Корректирующий коэффициент в процентном выражении выглядит как:

$$Ц_{\text{вн}} = Ц_{\text{кр. л.}} * (0,80 - 1) = 0,20 \text{ или } -20,00\%$$

или

$$Ц_{\text{кр. л.}} = Ц_{\text{вн.}} * (1/0,80 - 1) = 1,25 - 1 = 0,25 \text{ или } 25,0\%$$

Объект оценки расположен на первой линии, объекты-аналоги 1,2,3,4 так же расположены на красной линии, корректировка не требуется.

## 6. Физические характеристики объекта

### Тип объекта

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются торговыми объектами, поправка не требуется.

### Общая площадь объекта

Согласно справочнику оценки недвижимости, корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 23. Матрица коэффициентов на площадь объекта (аренда)

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,42
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,33
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,21
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,14

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
750-1000		0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,10
1000-1500		0,73	0,78	3	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000		0,70	0,75	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000		0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: стр. 184, Таблица 104 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Оцениваемый объект целесообразно сдавать частями разной площадью, следовательно, корректировка не требуется.

#### **Вид и состояние отделки**

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта. Отделка оцениваемых объектов стандартная в хорошем состоянии, для объектов-аналогов с иной характеристикой данного фактора применялась поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.7.»

Таблица 24. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	1,82
	отделка «люкс»	1,59	1,43	1,22	1

Источник: стр. 240, Таблица 148 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Объекты-аналоги имеют сопоставимую отделку с оцениваемыми объектами: стандартная отделка в хорошем состоянии, поправка не требуется.

#### **Парковка**

Оцениваемое помещение расположено в здании с парковкой стихийной на прилегающей территории. Для объектов-аналогов имеющих организованную парковку требуется поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.6.»

Таблица 25. Значения корректировок, усредненные по городам России(матрица коэффициентов)

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

Источник: стр. 176, Таблица 98 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов имеется парковка, корректировка не требуется.

## 7. Экономические характеристики

### Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

Дальнейший расчет чистого операционного дохода определяется с учетом операционных расходов. К операционным расходам относятся: затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, обслуживание, плата за землю, страхование, налоги. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Вышеизложенные расходы являются типичными (общепринятыми) расходами, которые включены в арендную ставку, коммунальные платежи, как правило, оплачиваются отдельно по факту потребления. Арендная ставка объектов-аналогов включает типичные операционные расходы, следовательно, поправка не требуется.

## 8. Вид использования и (или) зонирование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик (высота потолков, планировка, наличие коммуникаций), эффективное использование объектов-аналогов – торговля, корректировка не требуется.

## 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

Таблица 26. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оцениваемый объект	Площадь	Арендная ставка, руб. кв. м/год	ПВД, руб.
Торговое здание 3 740,9 кв. м	2 774,63	3 019,68	8 378 503,04

Источник: расчеты Оценщика

Для определения потенциального валового дохода необходимо определить полезную площадь объекта, т.е. арендопригодную площадь. Коэффициент арендопригодной площади определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки",

Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 2.» коэффициент равен 0,97, следовательно, полезная площадь объекта оценки равна:  $3\,740,9 \text{ кв. м} * 0,87 = 2\,774,63$

### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

Действительный валовый доход (ДВД) - это потенциальный валовый доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования) площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

### **Коэффициент недоиспользования площадей**

#### **Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.**

Коэффициент недоиспользования площадей отражает количество площадей, которые временно не заняты арендаторами и не приносят доход. Он рассчитывается либо по рыночным данным, либо исходя из ретроспективной и текущей ситуации в отношении оцениваемого объекта. При этом важное значение имеет количество имеющихся договоров аренды, их сроки, частота перезаключения договоров, а также величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего. Коэффициент недозагрузки рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{D_n * T_c}{N_A}$$

где:

$K_{нд}$  – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$D_n$  – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_c$  – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_A$  – число арендных периодов в году.

Оценщик пришёл к выводу, что сдача в аренду оцениваемого объекта возможна либо одному арендатору, либо нескольким с разбивкой арендных площадей на блоки. При этом предполагается сдача сразу всех имеющихся площадей. Так же необходимо учесть, что оцениваемые помещения расположены в центре города, на первой линии домов, на первом этаже с отдельным входом, т.е. оцениваемое помещение относится к недвижимости стрит ритейл, которая всегда пользуется спросом. Таким образом, наличие пустующих помещений исключается.

#### **Определение возможных потерь от недобора арендной платы.**

Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покрывает образовавшуюся просрочку.

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пп}), \text{ где:}$$

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$  – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$K_{пп}$  - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Коэффициент недозагрузки принят равным 11,1%, для офисно-торговых объектов свободного назначения согласно «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 2., стр. 34, табл. 5.

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит плата за последний месяц использования объектом. В связи с чем, риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным нулю.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

Объект	ПВД, руб.	$K_n$	$K_{пп}$	ДВД, руб.
Торговое здание 3 740,9 кв. м	8 378 503,04	11,10%	0,00%	7 448 489,20

*Источник: расчеты Оценщика*

#### **Расчет операционных расходов**

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;

- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы;
- коммунальные платежи;

В ставку арендной платы, как правило, включены все вышеизложенные расходы, за исключением коммунальных платежей, оплата которых происходит отдельно по факту потребления. Арендная ставка объектов-аналогов включает типичные операционные расходы, без учета коммунальных платежей. Поправка на величину операционных расходов определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.1.1.». Поправка применялась для активного рынка, учитывая расположение оцениваемых объектов в центре г. Новоалтайске. В состав операционных расходов, учитываемых в справочнике, коммунальные платежи не входят.

**Таблица 27. Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России**

Показатель	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17%	20,2%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

*Источник: стр. 62, Таблица 73 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода»*

Было применено среднее значение процента операционных расходов для офисно-торговых объектов, равное 17,8%. Таким образом, величина операционных расходов составит:

**Таблица 28. Операционные расходы**

Объект	Общая площадь, кв. м	Операционные расходы
Торговое здание 3 740,9 кв. м	3 740,9	66 588,02

*Источник: расчеты Оценщика*

**Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода**

Объект	ДВД, руб.	ОР, руб.	ЧОД, руб.
Торговое здание 3 740,9 кв. м	7 448 489,20	66 588,02	7 381 901,18

*Источник: расчеты Оценщика*

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

$$C_{\text{ед об}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

$C_{\text{ед об}}$  — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

$K$  — ставка капитализации.

### Расчет ставки капитализации

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = CF_{t+1} \div i_{t+1}, \text{ где:}$$

- $C$  — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- $CF_{t+1}$  — чистый операционный доход от недвижимости;
- $i_{t+1}$  — ставка капитализации.

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 6. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случае отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов, Оценщик использовал аналитический метод.

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2017 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 6.».

**Таблица 30. Значения текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

*Источник: стр. 103, Таблица 55 «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода»*

*Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения: 11,4 % для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости*

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

**Таблица 31. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода**

Наименование объекта	Чистый операционный доход, без НДС, руб. в год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, без НДС, руб.
Торговое здание 3 740,9 кв. м	7 381 901,18	11,40%	<b>64 753 519,16</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

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

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения рыночной стоимости объекта:

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

### **Затратный подход**

Затратный подход в рамках настоящего Отчета не применялся, обоснованный отказ представлен в разделе 5. Данному подходу присвоен вес 0.

### **Сравнительный подход**

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,6.

### **Доходный подход**

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако, в отличие от сравнительного подхода, доходный подход не определяет рыночную стоимость объекта напрямую, что влечет за собой некоторые погрешности. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,4.

Таблица 32. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Наименование объекта	Затратный	Доходный	Сравнительный
Торговый центр, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 и земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28	Не применялся обоснованный отказ	64 753 519,16	71 068 741,75
Удельный вес подхода	0,00	0,40	0,60
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без НДС, руб.</b>	<b>68 542 653</b>		
<b>В том числе</b>			
земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	8 696 624
Удельный вес подхода	0,00	0,00	1,00
<b>Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка (НДС не облагается), руб.</b>	<b>8 696 624</b>		

Оценщик 1 категории

 /Круглов Н.Т

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

### 7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;

12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

#### **7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Пабlishерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

#### **7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, [www.gks.ru](http://www.gks.ru);
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru);
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru); <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

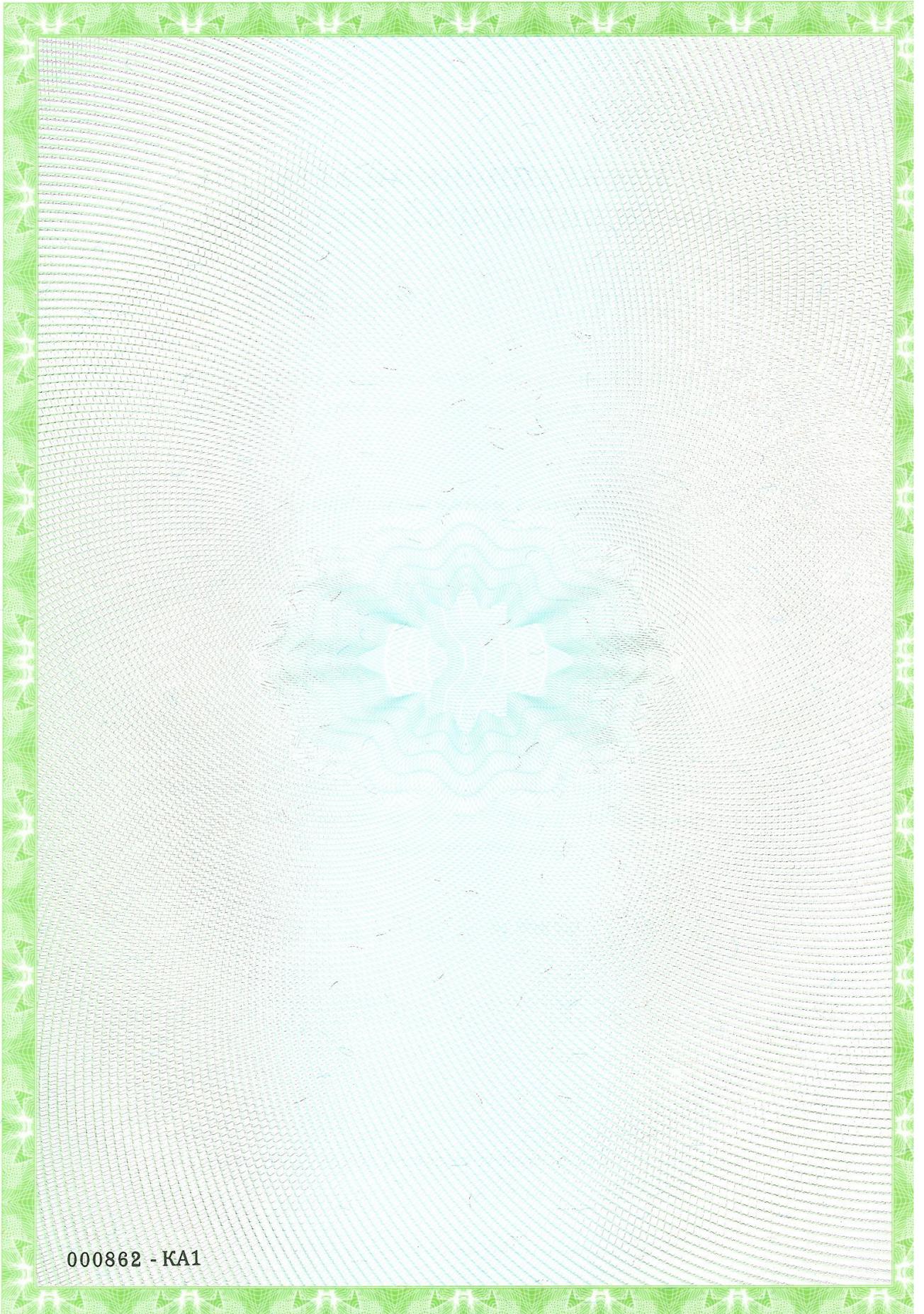
<b>Отчет:</b>	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
<b>Объект оценки:</b>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Дата оценки:</b>	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
<b>Право собственности:</b>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<b>Собственник:</b>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<b>Цена:</b>	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
<b>Справедливая стоимость:</b>	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• при изъятии имущества для государственных нужд;</li> <li>• при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества);</li> <li>• при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;</li> <li>• при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;</li> <li>• при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;</li> <li>• при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul>
<b>Определение кадастровой стоимости объекта оценки:</b>	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
<b>Стоимость объекта оценки:</b>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<b>Итоговая стоимость объекта оценки:</b>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Процесс оценки:</b>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<b>Подход к оценке:</b>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<b>Метод оценки:</b>	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<b>Затраты:</b>	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или

	производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
<b>Наиболее эффективное использование объекта оценки:</b>	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
<b>Экспертиза отчета об оценке:</b>	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
<b>Затратный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
<b>Сравнительный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
<b>Доходный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<b>Объект-аналог объекта оценки:</b>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Срок экспозиции объекта оценки:</b>	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

## Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения ОЦЕНКИ







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1272-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.



Москва



Страховое акционерное общество «ВСК»  
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru **СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R2465**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,058333 % от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «18» июня 2017 г. по «17» июня 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
 Д.Г. Пудан/  
 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621



Страховое акционерное общество «ВСК»  
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
 тел.: +7 (495) 727 4444

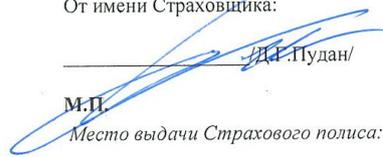
СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4260

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»</b>	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова д.8 стр.1	
<p><b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>	
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	
<p><b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек).
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,044%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г.
<p><b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

**СТРАХОВЩИК:**  
 Страховое акционерное общество «ВСК»  
 Место нахождения:  
 Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
 М.П.  
 Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.



www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

## Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

### Информация об объектах-аналогах, используемых в сравнительном подходе

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969>

ю | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969>


**13 МИНУТ ПЕШКОМ ДО М. ПРОКШИНО**  
 ■ РАССРОЧКА ■ Ф3-214
 
**ПОСМОТРЕТЬ ПЛАНИРОВКИ**  
Проектирование декларация на сайте www.a101.ru. Рассрочку предоставляет застройщик АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ».


**16 000 000 РУБ.** **Магазин на продажу**  
 В ипотеку за 146 146 РУБ./мес. ул. 8 микрорайон, 8а, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

 В избранное  
 Получить похожие объявления



**Дмитрий**  
 Размещает объявления: 5 лет  
 Открыть другие объекты на продажу: 2  
 Открыть другие объекты в аренду: 3  
 Всего за 3 месяца: 1

8 913 216-63-73

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[✉ Написать владельцу объявления](#)



Связаться с владельцем [8 913 216-63-73](tel:89132166373)

**Магазин, 504.5 м²**

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-173673969>

**16 000 000 РУБ.** **Магазин на продажу**  
 В ипотеку за 146 146 РУБ./мес. ул. 8 микрорайон, 8а, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

 Включить авто

 В избранно

Связаться с владельцем [8 913 216-63-73](tel:89132166373)

**Магазин, 504.5 м²**

**ГОТОВЫЙ БИЗНЕС!!!!**  
**СДАНО В АРЕНДУ!!!!**  
 Пересечение улиц Девопская и Южсиба. Жилой район, красная линия, непосредственная близость от остановки и пешеходному переходу, большая парковка. На первом этаже торгового центра находится продуктовый маркет "Мария-Ра". Чистовая отделка, все коммуникации центральные, отдельный вход, санузел, интернет. Все в собственности.

 Создать заметку
  Распечатать
  Получать похожие
  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

#### Информация о предложении

Цена: 16 000 000 РУБ.  
 Цена за м²: 31 715 РУБ.  
 Тип: Коммерческая недвижимость  
 Тип объекта: Магазин

Площадь: 504,5 м²  
 Дата обновления объявления: 05/05/2018  
 Дата публикации объявления: 12/11/2016  
 Номер в каталоге: 173673969

#### Расположение

ул. 8 микрорайон, 8а, Новоалтайск, Алтайский край

● Это предложение
 ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189>

[tps://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189](https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189)



Продажа участков со всеми коммуникациями

От 70 т.р./сотка. Имеются лесные и видовые участки. Новосибирское ш.

**34 500 000 РУБ.** Магазин на продажу  
 В ипотеку за 315 128 РУБ./мес. Строительная 5а, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

★ В избранное  
 ↑ Получить похожие объявления



**Евгений**  
 Размещет объявление: 2 года 4 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 5  
 Открыть другие объекты в аренду: 5  
 Всего за 3 месяца: 2

8 923 710-32-22

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем 8 923 710-32-22

Магазин, 1100 м²



Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-159306189>

**34 500 000 РУБ.** Магазин на продажу  
 В ипотеку за 315 128 РУБ./мес. Строительная 5а, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем 8 923 710-32-22

Магазин, 1100 м²

Продаю магазин в отличном месте с высокой проходимостью. В данный момент магазин сдан в аренду под отделочные материалы. В магазине центральное отопление, видеонаблюдение, интернет, охрана, рядом парковка на 20 авто мест, территория огорожена. Магазин в два этажа по 550 квадратов, земли 21 сотка всё в собственности. Возможен хороший торг!!!!

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать ↻ Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

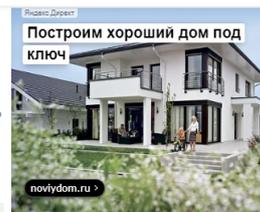
**Информация о предложении**

Цена: 34 500 000 РУБ.	Площадь: 1100 м²
Цена за м²: 31 364 РУБ.	Дата обновления объявления: 15/05/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 16/05/2016
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 159306189

**Расположение**

Строительная 5а, Новоалтайск, Алтайский край

🟢 Это предложение





<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254>

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254>

**37 000 000 РУБ.** **Офис на продажу**  
 ул Октябрьская, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск  
 В ипотеку за 337 963 РУБ./мес.

[Включить автопоиск](#)  
[В избранное](#)



Размещает объявления: 5 лет 8 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 175  
 Открыть другие объекты в аренду: 9  
 Всего за 3 месяца: 524

[8 960 953-60-60](tel:89609536060)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [G+](#) [F](#) [Twitter](#) [St](#)

Риэлто Директ

**Построим хороший дом ПОД КЛЮЧ**



[novydom.ru >](#)

**КИАБИ**  
 la mode à petits prix

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-novoaltaysk-253319254>

**37 000 000 РУБ.** **Офис на продажу**  
 ул Октябрьская, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск  
 В ипотеку за 337 963 РУБ./мес.

[Включить автопоиск](#)  
[В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) [8 960 953-60-60](tel:89609536060)

**Офис, 965 м²**

Предлагаю торгово-офисное здание в г. Новоалтайск, ул. Октябрьская. Здание расположено в центральной части г. Новоалтайска, на главной транспортной магистрали, в шаговой доступности находятся вокзал, рынок, отделение Сбербанка. В соседнем здании располагается Росреестр по г. Новоалтайску, Первомайскому району. В непосредственной близости от здания построен первый в Новоалтайске 16-ти этажный жилой дом на 320 квартир (СК «Облака»). Дом сдан, в настоящее время заселяется жильцами.

Характеристики здания:

- 2 надземных этажа 1 цокольный этаж.
- Общая площадь здания 965 кв.м.
- цокольный этаж (помещение кафе, в настоящее время расположено пищевое производство, на правах аренды) общая площадь - 345,1 кв.м., площадь зала 122,2 кв.м., материал стен – кирпич, перекрытия бетонные. Имеется автономный выход из помещения по направлению в ул. Октябрьская, эвакуационный выход, выход на общую лестницу внутри здания.
- 1 этаж (в настоящее время расположено кафе-пиццерия на правах аренды) общая площадь - 355,6 кв.м., площадь зала 158,7 кв.м. Малый торговый зал - 35,1 кв.м., 2 кабинета, подсобное помещение, лифтовая, материал стен – кирпич, перекрытия бетонные.
- 2 этаж (офисы), общая площадь 261,6 кв.м., материал стен газобетон. Всего на этаже 8 офисов. Офисы площадью от 10 до 20 кв. м. Одно офисное помещение площадью 64,9 кв.м., имеет перегородку из пластика (приемная).

Централизованное водоснабжение, канализация, отопление.  
 Договорная величина потребления энергии (мощности) – 20 тыс. кВтч в месяц. (максимальная разрешенная мощность 120 кВтч) Возможность подключения оборудования напряжением 220/380 В.  
 Земельный участок площадь 799 кв.м. в собственности.  
 Использование: Помещения могут использоваться под торговлю, офисы, медицинские и учебные заведения.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки >](#)

Риэлто Директ

**Построим хороший дом ПОД КЛЮЧ**



[novydom.ru >](#)

**КИАБИ**  
 la mode à petits prix



Футболка KIAABI. Материал - Хлопок 500.00 руб

## Информация об объектах-аналогах, используемых в доходном подходе

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-252920812>

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-252920812>

**69 000 РУБ.** Магазин в аренду  
 Без комиссии Октябрьская ул, 14/1, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

Включить автопоиск  
 В избранное  
 8 905 925-88-44

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Объявление закрыто Google  
 Пожаловаться на объявление  
 Почему это объявление?

1 из 13

Связаться с владельцем 8 905 925-88-44

**Магазин, 387 м<sup>2</sup>**

Вашему вниманию предлагается уникальный инвестиционный объект - торговая площадь на третьем этаже в торговом центре "ЛОТУС", расположенном в г. Новоалтайск, ул. Октябрьская, 14 корпус 1. Земельный участок в собственности!  
 ТЦ ЛОТУС расположен в самом центре города, что обеспечивает непрерывный максимальный трафик мимо объекта как пешеходов, так и автомобилей. В непосредственной близости большой торговый центр Локомотив, в соседнем здании Федеральное БТИ, через дорогу ТЦ Крокус. В самом ЛОТУСЕ авторский арендатор - Компания НОВЭКС, мебельные салоны.  
 Предлагаемое помещение правильной, практически прямоугольной, формы площадью почти 400 кв. м. По его оси проходит четыре несущие колонны, перегородок нет. Имеется отдельный вход, добротный санузел. Смонтированы все слаботочные системы. Помещение полностью готово для использования по назначению, дополнительных вложений не требует.  
 Объект только поступил на продажу, цена привлекательная, спрос присутствует! Звоните!  
 #объект в нашей базе №2615934#

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-193413865>

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-193413865>

**13 500 РУБ.** Магазин в аренду  
 Без комиссии Высоковольтная 1а, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

Включить автопоиск  
 В избранное  
 Всего за 3 месяца: 0  
 8 999 400-27-63

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 2

Связаться с владельцем 8 999 400-27-63

**Магазин, 45 м<sup>2</sup>**

Сдам торговое помещение в цокольном этаже Район стремительно развивается компанией застройщиком ГОРЕМ-3. Удобная транспортная развязка. Отдел 45 кв. м. 2 входа в отдел можно разделить на два отдела. Стоимость аренды 300 рублей 1 кв. м. Возможны скидки на первые 2 месяца. В эту стоимость включены все коммунальные платежи, охрана. Также проведен интернет, wi-fi (оплата отдельно), приходит уборщик ( оплата отдельно). По соседству отдел автозапчасти, рыбалка и туризм, фотопечать. Посмотреть можно в любое время с 10 до 19 ежедневно.

СТАРТ ПРОДАЖИ А101  
 М. ПРОКШИНО 2019 г.  
 ДОМА КОМФОРТ-КЛАССА С ПОДЗЕМНЫМ ПАРКИНГОМ

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-198634549>

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-198634549>

**25 000 РУБ.** **Магазин в аренду**  
 Без комиссии  
 Космонавтов 15, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

Включить автопоиск  
 В избранное

**Борис**  
 Размещает объявления: 5 лет 8 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 4  
 Открыть другие объекты в аренду: 1  
 Всего за 3 месяца: 2

8 905 925-16-25

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем Показать номер

**Магазин, 62 м<sup>2</sup>**  
 Сдам в аренду торговое помещение, отдельный вход, сл., сигнализация, Отличный ремонт. 450 рублей 1 м2

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться





<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-223185220>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novoaltaysk-223185220>

**30 000 РУБ.** **Магазин в аренду**  
 Без комиссии  
 Санниково, ул.Ефремова, 8а, Новоалтайск, Алтайский край  
 Новоалтайск

Включить автопоиск  
 В избранное

**8 903 992-85-50**

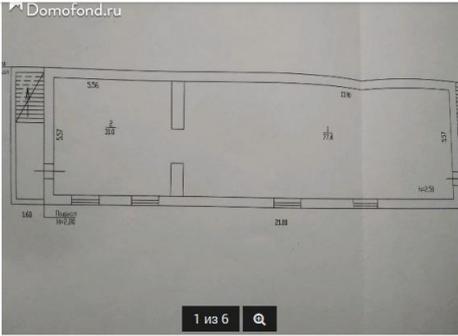
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 903 992-85-50

**Магазин, 108 м<sup>2</sup>**  
 Сдаю помещение в цокольном этаже магазина "Авоська" в центре с. Санниково. Отдельный вход с фасада здания, парковка. Рядом остановка и Марин-Ра. Оптимально - под торговлю аналогично магазину "Садовод-любитель". Возможны другие направления, в том числе репрофитирование под услуги населению. Стоимость уточните по телефону, торг.




**Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и  
УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Алтайскому краю

**Дата выдачи:** 03.07.2015 г.

**Документы-основания:**  
Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №Р2/ДКП-16022015-ИСХ от 18.02.2015 г

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**  
22:69:03050:72

**Объект права:**  
Торговый центр. Назначение: нежилое. Площадь: общая 3470,9 кв.м. Этажность: 2.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6

**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда, Доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2015 г. сделана запись регистрации № 22-22/022-22/022/001/2015-3358/2

**Государственный регистратор:** / Нечаева М. В. /

22-22/022-22/022/001/2015-3358/2



АЛТАЙСКИЙ КРАЙ

22 АД      545226      22







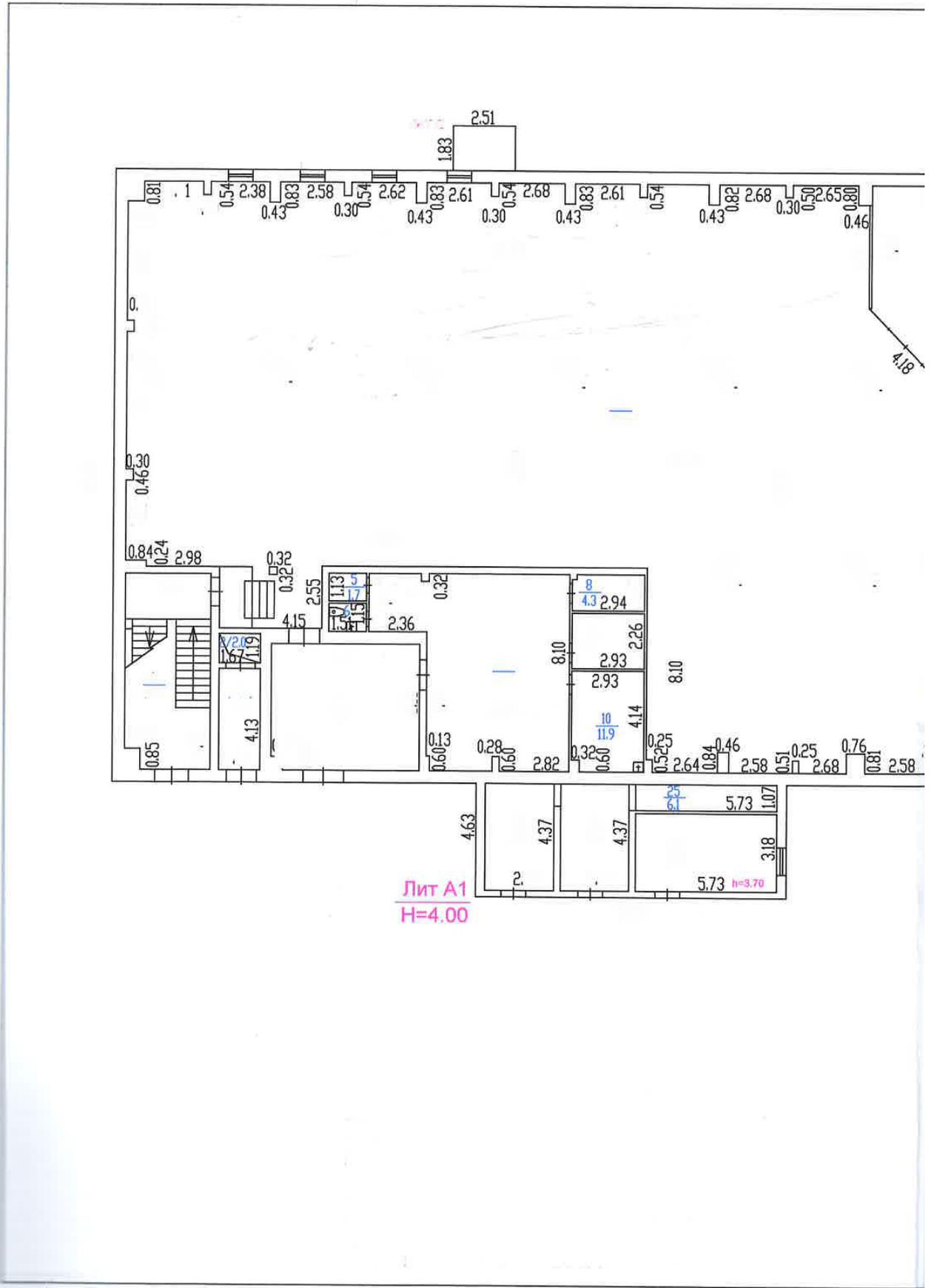


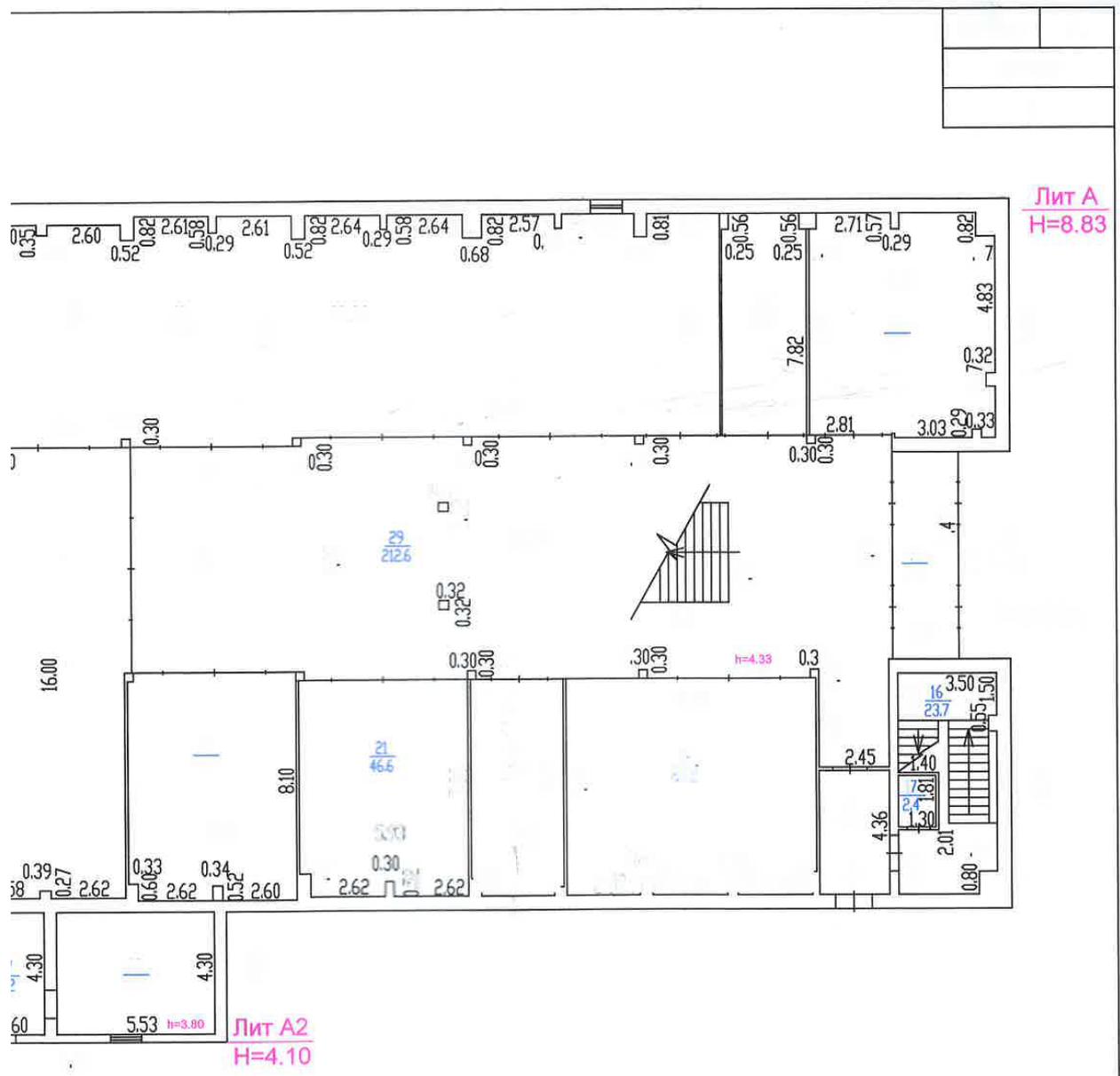


l						8
A					,0	,49
						7 924,41
						,69
						0,00
a						,57
						:









КРАСНОДАРСКИЙ РАЙОН, ЩЕРБИНОВСКИЙ РАЙОН, С. ШАБЕЛЬСКОЕ, УЛ. ИВАНОВСКАЯ, 2		КРАСНОДАРСКИЙ РАЙОН, ЩЕРБИНОВСКИЙ РАЙОН, С. ШАБЕЛЬСКОЕ, УЛ. ИВАНОВСКАЯ, 2		КРАСНОДАРСКИЙ РАЙОН, ЩЕРБИНОВСКИЙ РАЙОН, С. ШАБЕЛЬСКОЕ, УЛ. ИВАНОВСКАЯ, 2	
03		03		03	
Должность	Исполнитель	Дата	11.04.2018	18.04.18	г. Краснодар





1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
				конструктивных	удельному		Промислам.	элементов	
1		Ленточные	Отдельные глубокие трещины	8	,		40	,2	
		Железобетонные							
		С							
2	а) внутрипр. капитальные стены	Железобетонные, панельные	Отдельные глубокие трещины				40	4,4	
		каркасные							
3		Обычные-совмещенные	Выщелачивание раствора	25			40		
		Железобетонные утепленные совмещенные							
		Железобетонные утепленные							
4		Дву	Незначительные повреждения	6		6,00	5	0,3	
		Рубероид							
		Совместимые ж/бетонных							
5		Бетон	Мелкие трещины	8			5	0,40	
		Бетонная							
6		Глухие	Без видимых повреждений		1,00		0		
		Перепл.с двойным							
		Пластиковые однополюсные							
		Простые							
7	Декоративная отделка	Металлопластиковые	Незначительные повреждения	9			5	0,5	
		Обшивка Сайдинг							
		Штукатурка/обои Цементно-известковый							
8	Санитарно-электротехнические	Декоративная отделка	Повреждение окраски						
		Полы	Окраска Декоративная плитка						
		Потолки	Окраска Водонумульсионные						
		центр.	Масляный (потолок) потолочная						Без видимых повреждений
		водопровод	От центр.						
		радио	нет						
		телефон							Незначительные повреждения
		телевидение							
		горячее							
		ВЕНТИЛЯЦИЯ	есть						
газоснабжение									
мусоропровод	нет								
ЛИФТЫ									
канализация	Городская								
электроплиты									
9		Отмостка Асфальтобетон	Отдельные трещины и выбоины	4					
Итого								9,8	

про

			конструктивных				Пронизлен.	элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Ленточные Железобетонные С покoлeм	Местные выбоины					
	a)	Кирпичные толщина - 250мм	Незначительные повреждения					
	капитальные стены		Без видимых повреждений					
		Обычные-совмещенные Железобетонные	Без видимых повреждений		,00			
	Крыша	Односкатная Рубероид Совмещенн.из ж/бетонных	Вздутие поверхности					
		Бетонные						0
		Глухие Перепл. двойным Деревянные окрашены	Без видимых повреждений					
		Простые	Без видимых повреждений					
	работы	Сайдинг	Без видимых повреждений					
		лифты						
		канализация						
		электроплиты						
		Однoкoмoд. дoмoфaльтобетoн	Трещины		15,00	5	0,8	
И					90,39		3,1	

Итого: = 3 %





записи	Основные строения		Служебн. строен. сооруж.		(В)	
	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость
1						8
A		,04	,06x1,1	,56	383632,00	,00
					778503,62	,24
	969					
	969					
	969					
	1969					
	1969					
	1969					
	1969					
	1969					
	1969					
	1969					
Дата						
Работу выполнил						
Проверил	<i>Иванов И.И.</i>					

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 59 (Пятьдесят девять) листов

Ген. Директор

Слуцкий Д.Е.

