



юридический адрес: 656015, г. Барнаул, Молодежная, 26 оф. 306
ОГРН 1082221000840, ИНН 2221130837, КПП 222101001
тел/факс 8(3852) 24-24-18, сот. 8-913-243-00-30, e-mail: veka2008@inbox.ru

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Век А оценка»
_____ А.И. Абрамова

ОТЧЕТ №339-10-2024

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: Нежилое помещение. Этаж:
Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер:
22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский,
п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9*



**Заказчик отчета об оценке: АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЗОРИНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

Дата оценки: 7 октября 2024 г.

Дата составления отчета об оценке: 7 октября 2024 г.

г. БАРНАУЛ

2024 г.

Сопроводительное письмо

Руководителю заказчика:
**АДМИНИСТРАЦИЯ
НОВОЗОРИНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО
РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

В соответствии с договором 80-10-2024 от 07.10.2024 года Оценщики ООО «Век А оценка» провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9.

Исходя из расчетов, Оценщик пришел к выводу, что на 7 октября 2024 г. рыночная стоимость объекта оценки с НДС 20%, округленно составляет:

12 029 992 (Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля.

Отчет выполнен в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату составления.
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в действующей редакции на дату составления, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол № 472 от 18.11.2022 г).

Отчет может быть использован только согласно цели и задачам проведения оценки. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно. Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Благодарим Вас за возможность оказания Вам этой услуги. Надеемся на дальнейшее долгосрочное сотрудничество. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Наш тел./факс: 8 (3852)24-24-18, 8-913-243-00-30, e-mail: veka2008@inbox.ru.

С уважением,

**Генеральный директор
ООО «Век А оценка»**

_____ **Абрамова А.И.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	9
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	10
1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	10
1.11. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
1.12. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	13
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
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.....	22
3.1.1. ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ.....	22
3.1.2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ.....	27
3.1.3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА.....	28
3.1.4. ВЫВОД О ВЛИЯНИИ МАКРО- И МЕЗОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ И ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА.....	32
3.2.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	32
3.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	33
3.2.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	34
3.2.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	48
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	50
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	50
4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	51
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
8. ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
9. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	66
АНАЛОГИ.....	67
АНАЛОГ №1 – ТАБЛИЦЫ 6А, 8,9.....	67
АНАЛОГ №2 – ТАБЛИЦЫ 6А, 8, 9.....	74
АНАЛОГ №3 – ТАБЛИЦЫ 6А, 8, 9.....	81
АНАЛОГИ №4-№6 – ТАБЛИЦА 6А.....	86
ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	98
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	111

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 80-10-2024 от 07.10.2024 года между заказчиком: АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЗОРИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ и обществом с ограниченной ответственностью «Век А оценка»
Цель и задачи проведения оценки объекта оценки	определение рыночной стоимости объекта недвижимости: Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9 для продажи (Статья 8 Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции)
Дата определения стоимости объекта оценки	7 октября 2024 г.
Дата осмотра объекта оценки	7 октября 2024 г.
Дата составления отчета об оценке	7 октября 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом , с НДС 20%, руб.	не применялся
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом , с НДС 20%, руб.	12 029 992 (Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля
Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом , с НДС 20%, руб.	не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с НДС 20%, руб.	12 029 992 (Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Определенная в настоящем отчете итоговая рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для целей продажи, и действительна в течение 6 месяцев с даты составления отчета. ➤ Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057 определена с НДС 20%.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки, включая права на объект оценки:

➤ Объект недвижимости: Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9. Право собственности субъекта: Муниципальное образование Новозоринский сельсовет Павловского района Алтайского края (Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057).

2. Цель оценки: Определение рыночной стоимости для целей реализации.

3. Соответствие проведения оценки Федеральному закону: оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату составления.

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

4.1. Вид стоимости: рыночная.

5. Дата оценки: 7 октября 2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

6.1. Специальные допущения: не установлены.

6.2. Иные существенные допущения:

❖ Рыночная стоимость объекта оценки – Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9, рассчитывалась с НДС 20%.

7. Ограничения оценки: не выявлены.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отчет об оценке, равно как и любая его часть не могут копироваться без письменного согласия на то со стороны Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9. Форма составления отчета об оценке: отчет составляется на бумажном носителе.

10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку.

❖ **Количественные и качественные характеристики, присущие объекту оценки, необходимые для его идентификации:** Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9.

❖ **состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9.

❖ **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

а) Копия – Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057.

б) Копия – Сопроводительное письмо №488 от 26.09.2024.

в) Копия – Технический паспорт на здание.

❖ **Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:** собственность.

❖ **Ограничения и обременения, связанные с правами на объект оценки, учитываемые при определении стоимости:** ограничения (обременения) на дату оценки либо не выявлены, либо не принимаются к учету, либо имеют незначительную площадь, по этой причине значением их влияния на стоимость можно пренебречь (Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057).

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2

Наименование	АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЗОРИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ
Реквизиты	659010, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, ПАВЛОВСКИЙ РАЙОН, НОВЫЕ ЗОРИ ПОСЕЛОК СЕЛЬСКОГО ТИПА, КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛИЦА, 12, ОГРН: 1022202365679, Дата присвоения ОГРН: 23.12.2002, ИНН: 2261003105, КПП: 226101001, ГЛАВА НОВОЗОРИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ: Варламова Елена Васильевна

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	<i>Горенинская Ольга Анатольевна - Оценщик, выполнивший данный отчет об оценке.</i> Номер контактного телефона: 8(3852) 24-24-18. Почтовый адрес оценщика: 656015, г. Барнаул, ул. Молодежная, 26 офис 306. Адрес электронной почты Оценщика: veka2008@inbox.ru. Членство в саморегулируемой организации оценщиков: Оценщик является членом Саморегулируемой Организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный №882 от 03.02.2021, адрес саморегулируемой организации: 109147, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МАРКСИСТСКАЯ, ДОМ 34, КОРПУС 10. Профессиональная переподготовка специалистов в сфере оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»: диплом о профессиональной переподготовке г. Барнаул ФГБОУ ВО «Алтайский государственный университет», №220400002361, регистрационный номер №079, время обучения: 07.11.2016 – 23.06.2017. Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-731-001568/24 от 15.01.2024, страховая сумма – 30 000 000 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035637-1 от 19.01.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», номер бланка 021875 - КА1. Стаж работы в оценочной деятельности – с 10.09.2016 года по настоящее время.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Век А оценка», член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков», регистрационный №22973. Полис обязательного страхования ответственности страховой полис (договор) СПАО «Ингосстрах» № 433-731-177004/23 от 18.12.2023 на ООО «Век А оценка», страховая сумма – 100 000 000 рублей. Юридический адрес Общества с ограниченной ответственностью «Век А оценка»: 656015, г. Барнаул, ул. Молодежная, 26, офис 306, ОГРН 1082221000840, дата присвоения ОГРН 06.02.2008, ИНН 2221130837, КПП 222101001, тел/факс 8(3852) 24-24-18, сот. 8-913-243-00-30.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона	Юридическое лицо и оценщик независимы в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату оценки

1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеется все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни ЗАКАЗЧИК, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.

10. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов конструкций здания, а также состояния грунтов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, кроме оговоренных в настоящем отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.

13. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые Объекты будут проданы по определенной рыночной стоимости.

15. Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 4

Используемые стандарты	<p>1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> <p>2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> <p>3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> <p>5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> <p>6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200.</p> <p>7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в действующей редакции на дату составления, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.</p> <p>8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Протокол № 472 от 18.11.2022 г).</p>
Действующее законодательство РФ в области оценочной деятельности	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату составления.
Обоснование применяемых стандартов оценки	Федеральные стандарты оценки Оценщик применяет в силу того, что он осуществляет деятельность на территории Российской Федерации и использует в работе действующее законодательство в области оценочной деятельности, в том числе Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции на дату составления. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» являются стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	Не используются
Обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	Не требуется, вследствие отсутствия указанных методических рекомендаций

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

При оценке объекта оценки использованы данные, полученные из различных источников:

1. данные, полученные Оценщиком в ходе изучения объекта оценки путем визуального осмотра;
2. данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком;
3. исследования рынка, проведенные специализированными организациями;
4. собственные исследования рынка;
5. «Оценка недвижимости» / Под ред. А.Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2010. – 560 с.
6. Ковалев А.П. Ценообразование на рынке машин и оборудования: учебное пособие / А.П. Ковалев. – М.: КНОРУС, 2012. – 128 с.
7. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Акобян А.А. – Нижний Новгород, 2023. – 400 с.
8. Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, – 399 с.
9. О чем говорят тренды: Макроэкономика и рынки. Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России. Сентябрь 2024 года [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.cbr.ru/collection/collection/file/50595/bulletin_24-06.pdf – Заглавие с экрана.
10. Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-июле 2024 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://econom22.ru/economy/monitoring/2024/monitoring_7_mes_2024.pdf – Заглавие с экрана.
11. Отчет главы Павловского района о результатах своей деятельности и деятельности Администрации Павловского района в 2023 году. Электронный ресурс. – Режим доступа: https://pavlovskij-r22.gosweb.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/sobranie-deputatov/munitsipalnye-akty/dokumenty-1_1263.html – Заглавие с экрана.
12. МОНИТОРИНГ предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края 2-3 кварталы 2024 г. - RID Analytics. – 59 с. Торговая марка RID Analytics, юридическое лицо ООО «Агентство «РИД Аналитикс»; **Адрес:** 630049, Новосибирск, ул. Красный Проспект, 200, офис 73; **тел./факс:** (383) 213-23-47, 203-25-41, **Электронная почта:** post@ridasib.com; **Сайт:** www.ridasib.com.
13. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online?KN= – Заглавие с экрана.

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие документы:

1. Копия – Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057.
2. Копия – Сопроводительное письмо №488 от 26.09.2024.
3. Копия – Технический паспорт на здание.

1.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки».

1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ

В соответствии с законом №135-ФЗ, ФСО I-VI и ФСО №7 разд.VII в настоящем отчете применяются нижеследующие общие понятия и определения.

1. Оценка стоимости – это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

2. К объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия), право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

4. Стоимость – это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

5. Цель оценки – это предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

6. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – это стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. *Результат оценки* выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. *Результат оценки* может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

7. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

8. Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

9. Пользователи результата оценки, отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки

10. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

11. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

12. Специальные допущения – допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

13. Допущения, не являющиеся специальными – допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

14. Методические рекомендации по оценке – это методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

15. Объект-аналог – объект, близкий объекту оценки по своим существенным характеристикам.

16. Наиболее эффективное использование – это физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

17. Ликвидация – это прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

18. Физический износ – снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

19. Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества; физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.

20. Предпосылки стоимости – это исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки и оказывающие влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

22. Равновесная стоимость – это денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки, поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

23. Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

24. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

25. Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо стоимость, определенная в отношении ряда объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

26. Существенность – это степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки.

27. Отчет об оценке – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

28. Понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки.

29. Понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения.

30. Понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Кроме того в отчете использованы понятия, термины и определения из следующих источников:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней действующей редакции;
- Федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Справочная и учебная литература.

1.11. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

1.12. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях: 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией; 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

Функциональное устаревание (износ) – это снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение – это снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

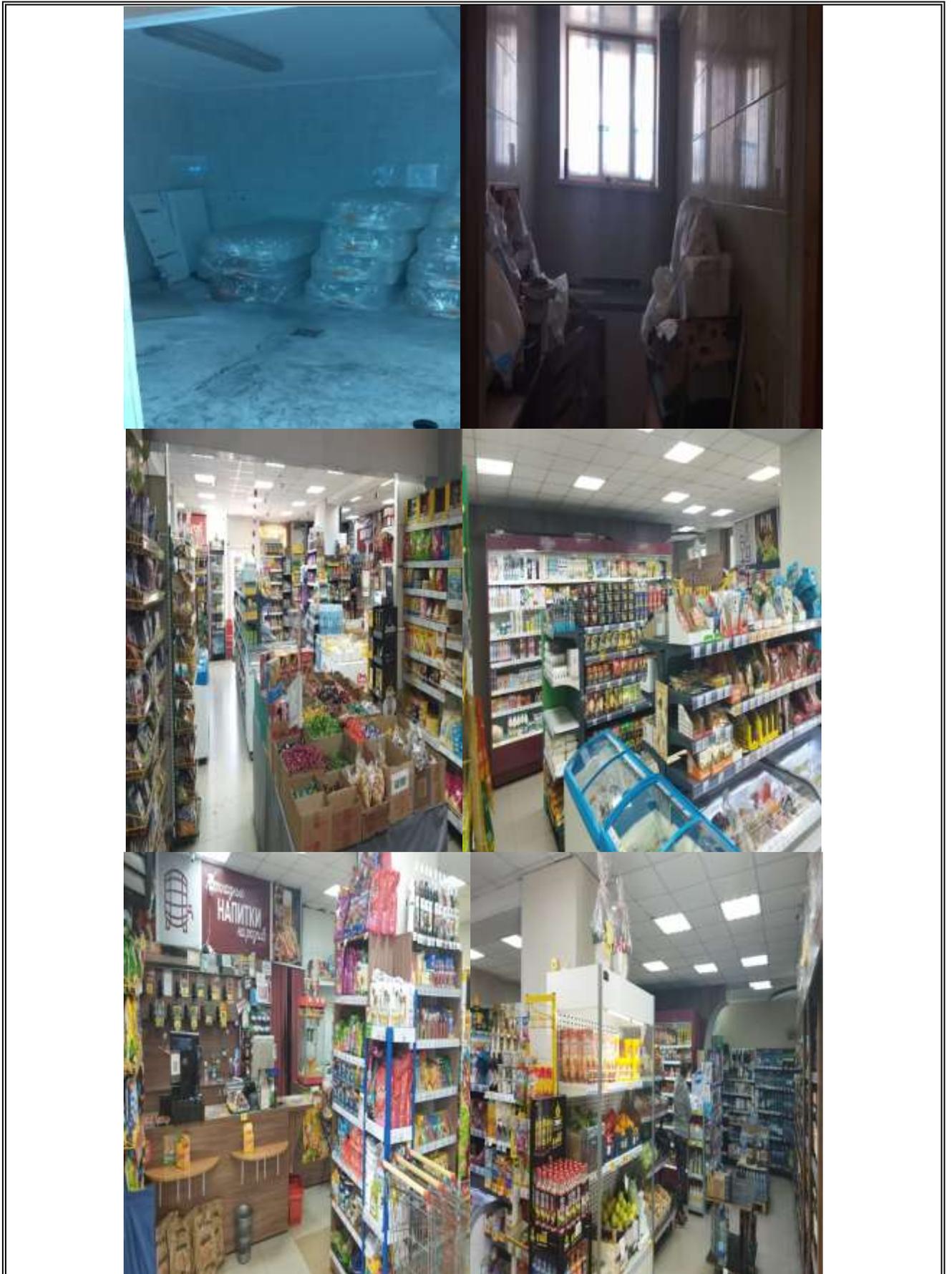
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5

Описание объекта оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение. Этаж: Этаж № 1-й, Этаж № 2-й. Площадь: общая 851,5 кв.м. Кадастровый номер: 22:31:030501:5057, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9.
Этаж расположения / общая площадь, кв. м	1, 2 этаж / общая площадь – 851,5 кв.м., в том числе: 1 этаж – 643 кв.м., 2 этаж кв.м. – 208,5 кв.м. согласно данным технической документации (Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057, Технический паспорт на здание)
Назначение	Нежилое помещение
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9
Кадастровый номер	22:31:030501:5057
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
УПКС, руб.	н/д
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход
Расположение помещений (смежное,	смежно-изолированное

изолированное, смежно-изолированное)		
Класс отделки (без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние, отделка «люкс»)	отделка "стандарт" + требует косметического ремонта	
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	устаревшее отечественное	
Обеспеченность связью и коммуникационными услугами	имеется	
Качество управления	удовлетворительное	
Обеспечение безопасности	не обеспечен	
Сведения об имущественных правах на объект оценки		
Собственник объекта оценки	Муниципальное образование Новозоринский сельсовет Павловского района Алтайского края (Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057)	
Права на объект оценки	Право собственности (Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057)	
Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (собственник)	АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЗОРИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ ОГРН: 1022202365679, Дата присвоения ОГРН: 23.12.2002	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	8042335,72 (Сопроводительное письмо №488 от 26.09.2024)	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлено учитываемых обременений (Выписка из ЕГРН от 25.09.2024 г., кадастровый номер 22:31:030501:5057)	
Сведения о физических свойствах объекта оценки		
Тип здания	Торговый центр	Технический паспорт на здание, данные ЕГРН; визуальный осмотр
Год постройки здания	1980 (Литер А), 1990 (Литер А1, а, а1, а2)	
Этажность надземная / подземная	2/1	
Физическое состояние здания (экспертно)	удовлетворительное	
Фундамент	бетонный	
Стены	кирпичные	
Кровля	Мягкая кровля	
Дверные проемы	Пластиковые	
Внутренняя отделка	Побелка, покраска, навесной потолок – армстронг, пол – керамическая плитка	
Санитарно и электротехнические работы	Центральное отопление, водопровод, канализация, электричество	
Сведения об износе объекта оценки		
Величина износа по техническому паспорту, %	Литер А – 17, Литер А1 - 11	
Величина физического износа, определенная оценщиком, %	40 (Имеется много следов ремонта, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками)	

Сведения об устареваниях объекта оценки	
Внешнее устаревание, %	Не выявлено
Функциональное устаревание, %	Не выявлено
Результат осмотра объекта оценки	

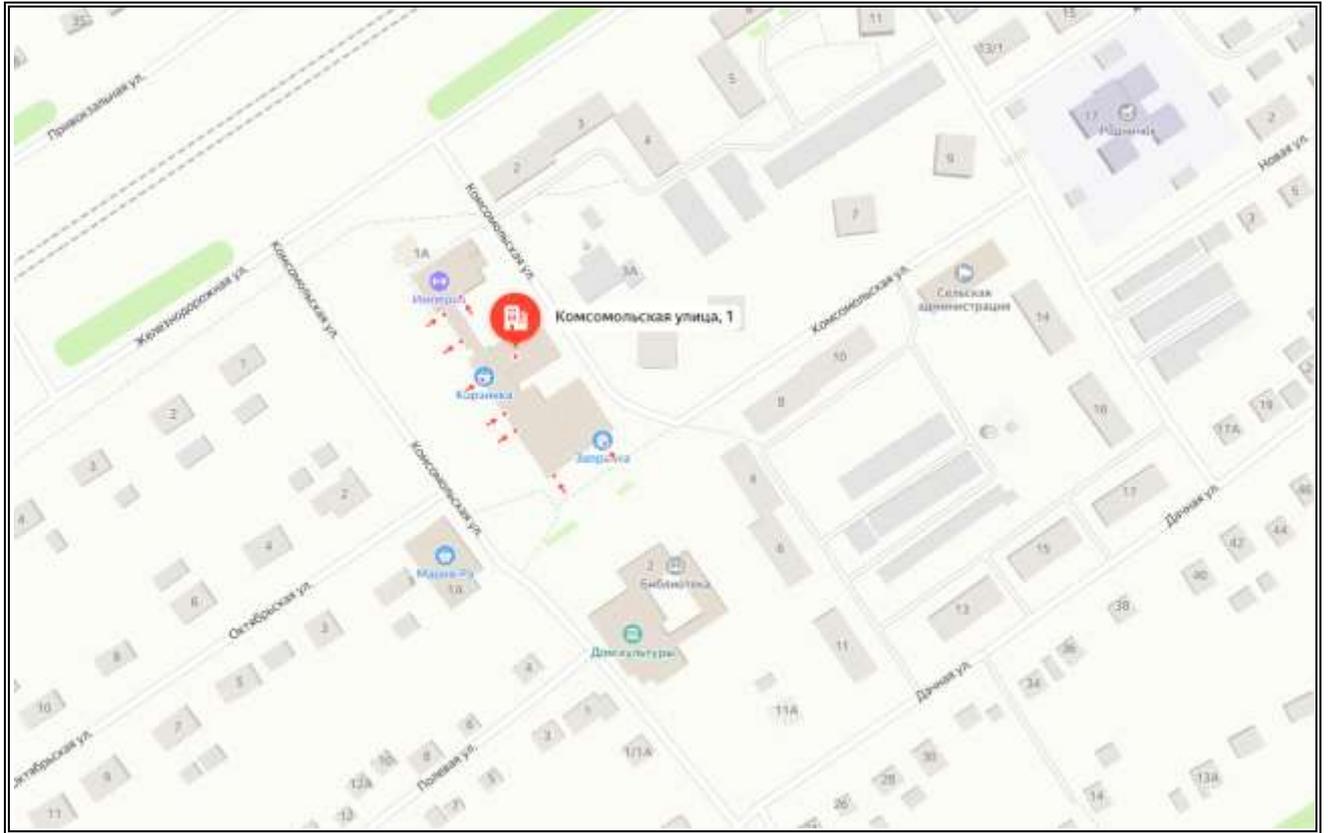






МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статус населенного пункта	прочие населенные пункты - верхнее доверительного
Территориальная зона	исторический центр



3. АНАЛИЗ РЫНКА 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

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая сведения о социально-экономической ситуации и состоянии локального рынка, рынка недвижимости, сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, и приводится диапазон значений основных ценообразующих факторов.

3.1.1. ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ

В июле-августе инфляционный фон оставался высоким, несмотря на некоторое ослабление ценовой динамики в августе с корректировкой на сезонность. Важным проинфляционным фактором остаются инфляционные ожидания бизнеса и населения, которые пока продолжают увеличиваться. Вместе с тем годовая инфляция в июле вероятно достигла своего пика. Все большее количество признаков указывают на замедление роста спроса в экономике в III квартале. При условии продолжения данного тренда инфляционное давление вновь пойдет на спад. Однако есть все основания полагать, что этот процесс будет небыстрым. Причиной тому – преобладание проинфляционных факторов на стороне как спроса, так и предложения, к тому же отличающихся высокой инертностью (инфляционные ожидания).

В условиях высоких инфляционных ожиданий повышение склонности к сбережениям возможно только при значимо положительных реальных процентных ставках, превышающих уровень инфляционных ожиданий экономических агентов, в частности, домохозяйств. Повышенная норма сбережений домохозяйств позволяет им увеличивать инвестиционные доходы (проценты по вкладам, купоны по облигациям, дивиденды и доходы от реализации инвестиционных активов по возросшей стоимости). Часть таких доходов лишь компенсируют инфляцию, поддерживая стоимость накопленных сбережений в реальном выражении. В части, превышающей инфляцию, такие доходы по сути перераспределяют потребление из настоящего в будущее. Это способствует сдерживанию потребительской активности сегодня за счет создания финансовых ресурсов для активизации потребления завтра в случае торможения роста доходов.

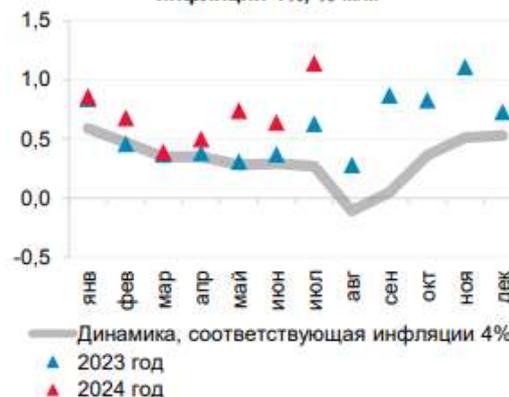
В июле рост потребительских цен ускорился до 16,11 с 9,3% м/м SAAR в июне. Годовая инфляция повысилась до 9,1%, вероятно, достигнув пика, с которого дальше будет постепенно снижаться (Таблица 1). Такое значительное ускорение роста цен произошло из-за индексации коммунальных тарифов почти на 10%. Без учета коммунальных услуг темп роста цен в июле тоже увеличился, но не так значительно: до 12,1 с 9,7% м/м SAAR. Заметный вклад в повышенные темпы продолжали вносить волатильные компоненты (овощи и фрукты), при этом в устойчивой части рост цен также остался заметно выше 4% в пересчете на год.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Июль 2022	Июль 2023	Май	Июнь	Июль
% г/г					
Все товары и услуги	15,1	4,3	8,3	8,6	9,1
Базовая инфляция	18,4	3,2	8,6	8,7	8,6
Прод. товары	16,8	2,2	9,1	9,8	9,7
Непрод. товары	16,5	2,4	7,1	7,0	6,7
Услуги	10,8	10,0	8,6	8,8	11,4
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	-3,2	12,5	10,7	9,3	16,1
Базовая инфляция	-0,9	7,7	11,6	6,9	6,0
Прод. товары	-9,2	16,7	8,4	12,4	14,6
– без плодоовощей	-0,2	5,4	10,2	7,8	7,0
Непрод. товары	-4,3	12,5	6,3	4,7	8,2
– без нефтепрод-ов	-4,7	10,1	6,3	3,2	4,4
Услуги	8,4	7,3	19,7	10,7	28,4
– без ЖКУ	8,9	7,9	27,8	12,5	9,8

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



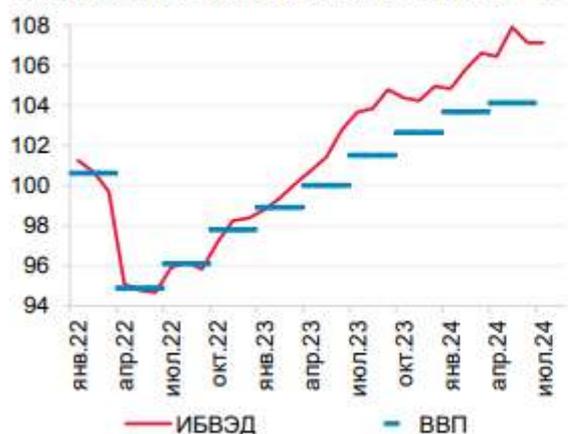
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Декомпозиция роста цен подтверждает высокий уровень устойчивого инфляционного давления: вклад в рост цен факторов спроса остается существенным. Так, на относительно высоком уровне сохраняется вклад положительного шока спроса, характеризующего разогретый спрос (одновременное увеличение объема спроса и цен). При этом значительное ускорение роста цен в июле во многом было вызвано факторами предложения, которые имеют временный характер.

Поступающая статистическая информация за июль и широкий круг оперативных индикаторов и опросов указывают на более умеренный рост экономической активности в начале III квартала по сравнению с II кварталом. Важно отметить, что, как минимум частично такая умеренная динамика связана с меньшим увеличением спроса, чем ожидали компании. В результате в промышленности наметился некоторый рост запасов готовой продукции. Хотя инвестиционные планы и планы по найму персонала остаются высокими по историческим меркам, намечается тенденция к их снижению. В розничном кредитовании с июля наметилось замедление, во многом благодаря отмене или переформатированию льготных ипотечных программ. Также замедлению роста кредитования способствовало ужесточение макропруденциального регулирования сегмента необеспеченного потребительского кредитования. В июле – августе появились признаки замедления и в динамике потребления населением товаров и услуг. Вместе с тем, высокими темпами продолжает расти корпоративное кредитование. В целом можно сделать вывод о том, что появляются признаки начала движения в сторону сбалансированных темпов роста при замедлении инфляции. Соответственно понизились риски стагфляции, когда экономика упирается в границы своих производственных возможностей при приводящем к инфляции высоком спросе.

Исходя из опубликованной Росстатом предварительной оценки динамики ВВП, рост экономики в II квартале мог значительно замедлиться, сдерживаемый как ослаблением внешнего спроса, так и нарастанием внутренних ограничений на стороне предложения. При этом рост выпуска базовых отраслей⁷ в II квартале продолжался темпами, схожими с I кварталом, то есть замедление роста могло произойти в отраслях, не входящих в этот периметр.

Рисунок 10. Выпуск базовых видов экономической деятельности и ВВП, IV квартал 2021 г. = 100



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

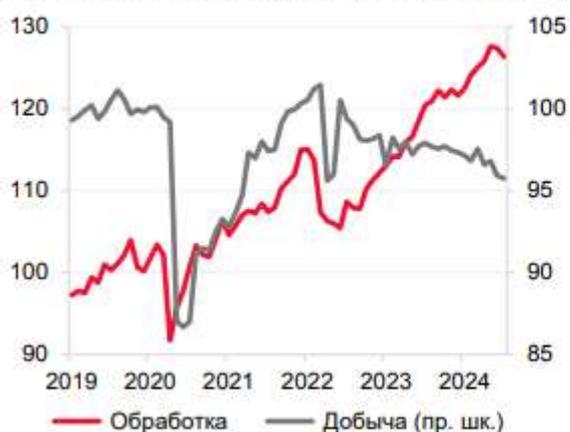
Рисунок 11. PMI в обрабатывающей промышленности и услугах, пунктов



Источник: S&P Global.

Замедление роста промышленного производства в II квартале преимущественно определялось сокращением нефтедобычи в рамках обязательств по соглашению ОПЕК+. В начале III квартала сокращение продолжилось. В июне впервые с начала года умеренно сократился также выпуск в обработке. Негативные тенденции отмечались только в ряде наиболее волатильных отраслей инвестиционной группы и в секторе товаров промежуточного спроса. Они произошли главным образом под влиянием временных факторов (ремонт на НПЗ и в металлургии, особенности производственного цикла в наиболее тяжелых отраслях). В июле снижение выпуска в обрабатывающей промышленности продолжилось, затронув и значительную часть отраслей, производящих потребительские товары и услуги.

Рисунок 12. Индексы добычи полезных ископаемых и обрабатывающего производства (2019 = 100)



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

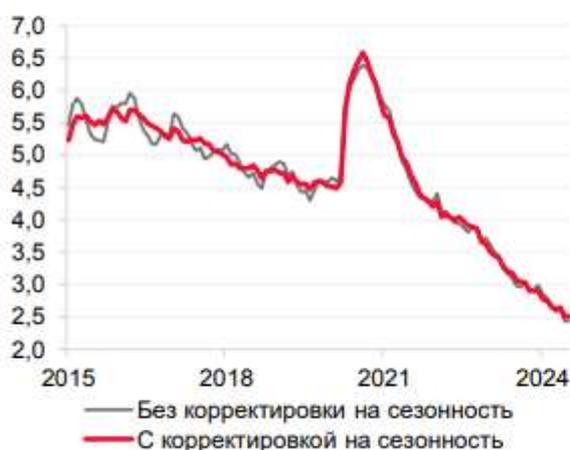
Рисунок 13. Выпуск групп отраслей обрабатывающей промышленности⁸, (2019 = 100%), SA



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рост реальных заработных плат в II квартале продолжался, при этом в условиях сохраняющегося позитива в финансовых настроениях и повышения инфляционных ожиданий дополнительные доходы направлялись в основном на расширение потребления. При этом оперативные индикаторы указывают на замедление роста потребительского спроса в августе при его сохранении на высоком уровне. Дезинфляционный эффект от охлаждения динамики спроса будет проявляться постепенно из-за того, что возможности расширения выпуска по-прежнему сталкиваются с значительными ограничениями со стороны рынка труда. Второй месяц подряд уровень безработицы остается на своем историческом минимуме, как и разница между спросом на труд и его предложением, несмотря на дальнейший рост экономической активности населения. При ограниченных демографических и миграционных возможностях расширения предложения рабочей силы отход от закрепившейся потребительской модели поведения может происходить медленно. Это усиливает риски отклонения инфляции от целевого уровня в 2025 г., требуя от денежно-кредитных условий жесткости в течение продолжительного времени.

Рисунок 16. Уровень безработицы, %



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 17. Рабочая сила и спрос на труд, млн чел., SA



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

В начале III квартала темпы роста кредитования снизились. Кроме ожидаемого замедления в ипотечном сегменте после изменения набора и условий льготных программ, притормозился рост необеспеченных потребительских кредитов и кредитов нефинансовым организациям. Динамика кредитования продолжает вносить значительный вклад в расширение спроса, однако его масштаб постепенно снижается. Кредитный импульс снизился с пиковых значений конца 2023 года. Ужесточение денежно-кредитных условий будет способствовать дальнейшему охлаждению кредитования и стабилизации темпов его роста на устойчивых уровнях.

Рисунок 20. Рублевое кредитование (с учетом сделок по секьюритизации), % м/м SA



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Рисунок 21. Розничное кредитование, % м/м SA



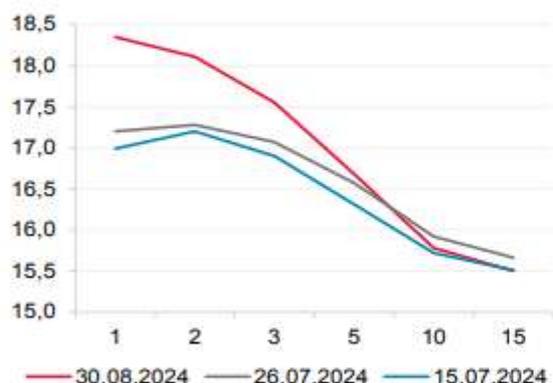
Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Неблагоприятный геополитический фон и переосмысление инвесторами перспектив сохранения жесткой денежно-кредитной политики в течение более длительного времени повлияли на российские финансовые рынки в конце июля – в августе. Возросла сегментированность валютного рынка, усложнилось ценообразование в паре юань рубль. На рынке акций и облигаций с фиксированной доходностью преобладали негативные настроения, в то время как сегмент рынка облигаций с переменной доходностью и фонды денежного рынка продолжали привлекать внимание инвесторов. Внешнеэкономическая конъюнктура для российского экспорта в целом изменилась мало, хотя и оказалась неоднородной по разным товарным группам.

Решение Банка России повысить ключевую ставку с 16 до 18% совпало с консенсуспрогнозами аналитиков. Однако инвесторы не ожидали существенного пересмотра вверх траектории ключевой ставки в среднесрочном прогнозе. В результате после решения по ключевой ставке доходности ОФЗ выросли на 30–50 б.п. вдоль всей кривой. Впоследствии краткосрочные доходности прибавили еще 11–115 б.п., при этом ставки на коротком участке закрепились выше 18%. В то же время доходности в долгосрочном сегменте скорректировались вниз на 14–16 б.п. Увеличение номинальных доходностей ОФЗ было в значительной степени связано с ростом реальных ставок. Реальные доходности ОФЗ-ИН (линкеров) с середины июля выросли на 61–124 б.п. и достигли 7,9–9,4%, обновив рекордные значения.

Ужесточение денежно-кредитных условий привело к снижению долгосрочных инфляционных ожиданий, заложенных в ценах финансовых инструментов. На горизонте 4 и 6 лет вмененная инфляция уменьшилась с 7,5 до 6,8–7,2%. С учетом сигналов и коммуникации Банка России инвесторы допускают повышение ключевой ставки на следующих заседаниях. С середины июля средняя ожидаемая ставка RUONIA на горизонте 3 и 6 месяцев¹² выросла на 112–135 б.п. и достигла 19,0 и 19,8% соответственно. В то же время стоимость годового свопа на ключевую ставку¹³ за этот период увеличилась на 85 б.п. и составляет 20,1%. В условиях повышенных ставок на долгом рынке Минфин России с начала III квартала размещал преимущественно ОФЗ-ПК (флоатер), постепенно увеличивая премию к ставке RUONIA. Всего в июле – августе было размещено ОФЗ на 432 млрд руб. (в том числе флоатер на 283 млрд руб.) при квартальном плане заимствований в 1,5 трлн рублей.

Рисунок 26. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

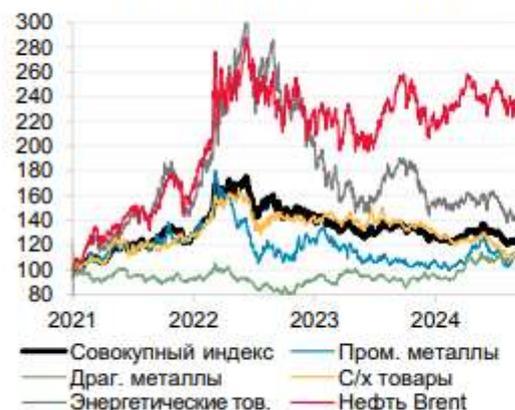
Рисунок 27. Фиксированные ставки процентных свопов и ключевая ставка Банка России, % годовых



Примечание. Ожидания по средней ключевой ставке и RUONIA представляют собой фиксированные ставки процентных свопов OIS RUB RUONIA 3M mid, OIS RUB RUONIA 6M mid и IRS RUB vs RUB KEYRATE 1Y mid. Источники: Банк России, Cbonds.

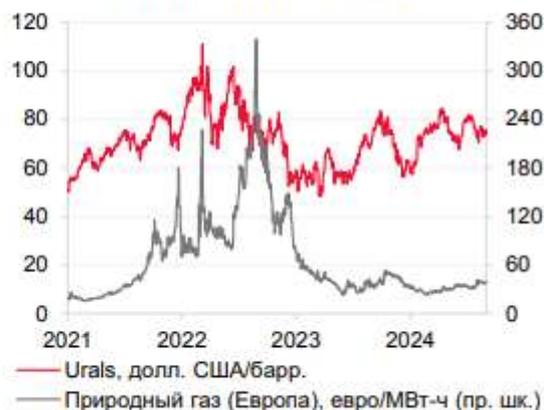
За период с 15 июля по 30 августа котировки большинства сырьевых товаров снизились на фоне замедления роста мировой экономики и спроса на сырьевые товары. Индекс цен сырьевых товаров Bloomberg потерял 4%: котировки энергетических и сельскохозяйственных товаров, а также промышленных металлов сократились на 9, 4 и 2% соответственно при неизменных ценах на драгоценные металлы. Котировки товаров российского сырьевого экспорта продемонстрировали разнонаправленную динамику. По данным Центра ценовых индексов Газпромбанка, рост цен на уголь и природный газ частично компенсировал сокращение цен на российские сорта нефти и удобрения. В результате композитный индекс цен товаров российского сырьевого экспорта, взвешенный по стоимостным объемам экспорта, снизился на 2%. В дальнейшем замедление роста мировой экономики, происходящее прежде всего за счет обрабатывающей промышленности, может усилить давление на цены основных российских экспортных товаров. Цена на нефть марки Urals14 снизилась вслед за бенчмарками на 8%, до 74 долл. США/барр. Дополнительное понижающее давление на нефтяные котировки оказал пересмотр вниз прогнозов расширения мирового потребления жидкого топлива ведущими энергетическими агентствами. В основе этого – ухудшение динамики спроса на дизельное топливо в Китае, за которым стоят трудности в строительном секторе и более активное, чем считалось ранее, увеличение доли парка грузовых автомобилей, работающих на СПГ. Усиление рисков на стороне спроса сместило вниз фьючерсную кривую нефти.

Рисунок 32. Индексы Bloomberg цен товаров и металлов (01.01.2021 = 100)



Источники: Investing.com, Bloomberg, расчеты ДИП.

Рисунок 33. Цена на нефть марки Urals и природный газ в Европе



Источники: Investing.com, расчеты ДИП.

При этом на мировом рынке нефти сохраняется дефицит, и в июле он оказался выше ожиданий (по оценкам Минэнерго США, 0,5 вместо 0,3 млн б/с). Коммерческие запасы жидкого топлива продолжили сокращаться в результате дисциплинированного выполнения странами ОПЕК+ обязательств по ограничению добычи. Министры стран ОПЕК+ на совещании 1 августа оставили без изменений планы по продлению дополнительных добровольных ограничений на 2,2 млн б/с на III квартал с постепенным восстановлением добычи в IV квартале 2024 – III квартале 2025 г. (в том числе России – на 0,471 млн б/с). В случае сохранения сигналов замедления роста мирового спроса участники сделки могут внести изменения в планы на встрече в сентябре. Россия, Казахстан и Ирак представили в секретариат ОПЕК планы компенсаций превышения добычи над целевыми уровнями за первые семь месяцев 2024 г.: суммарно на 2,6 млн барр., в том числе Россия – на 0,5 млн б/с. Страны должны полностью компенсировать перепроизводство к октябрю 2025 г. По данным ОПЕК, с учетом этого добыча нефти в России к сентябрю должна закрепиться на уровне 8,98 млн б/с¹⁵, после чего вырастет до 9,45 млн б/с к октябрю 2025 года. Котировки природного газа в Европе выросли на 24%, до 39 евро/МВт-ч, из-за перебоев поставок СПГ из США и трубопроводного газа из Норвегии, а также снижения выработки электроэнергии за счет ветрогенерации (Рисунок 33). При этом европейские запасы голубого топлива остаются близкими к сезонным максимумам. Заполненность хранилищ обеспечивается значительным сокращением потребления газа в странах ЕС относительно периода до 2022 г. (примерно на 15–20%).

3.1.2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Промышленное производство

В сфере промышленного производства в январе-июле 2024 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 106,1 % (по России – 104,8 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 445,1 млрд. рублей. В обрабатывающей промышленности ИПП составил 106,7 %, объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 394,5 млрд. рублей. Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 102,6 %. Отмечается увеличение объемов выпуска: консервов мясных – на 8,4 %, сыров – на 4,6 %, масла растительного рафинированного – на 11,0 %, масла растительного нерафинированного – на 10,9 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 1,5 %, сахара – на 4,2 %, мороженого – на 2,1 %, добавок биологически активных к пище – на 6,6 %, добавок пищевых комплексных – на 0,9 %, комбикормов – на 0,3 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, прочих транспортных средств и оборудования, кокса и нефтепродуктов, химических веществ и химических продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели; производстве изделий из соломки и материалов для плетения, резиновых и пластмассовых изделий, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, металлургическом, в производстве электрического оборудования, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, компьютеров, электронных и оптических изделий, одежды, прочих готовых изделий.

Сельское хозяйство

В январе-июле 2024 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 41,0 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 122,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 654,1 тыс. тонн молока, 689,9 млн. яиц (105,9 % к январю-июлю 2023 года).

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-июле 2024 года составил 46,4 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 7275 новых квартир общей площадью 625,3 тыс. кв. метров, что на 13,0 % превышает уровень января-июля 2023 года (по России – на 3,4 %). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличен ввод жилья в 3 городских округах, 2 муниципальных округах и 32 муниципальных районах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-июня 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 51,4 тыс. рублей, увеличившись на 18,1 % к соответствующему периоду 2023 года, в реальном выражении – на 8,4 %. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (118,3 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве текстильных изделий (136,1 %), металлургическом (130,5 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (130,5 %), напитков (128,0 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (126,8 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (125,7 %), в производстве одежды (124,8 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (123,9 %), резиновых и пластмассовых изделий (123,4 %), химических веществ и химических продуктов (121,9 %), пищевых продуктов (120,4 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (118,0 %), прочей неметаллической минеральной продукции (117,8 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (117,6 %), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (117,2 %), прочих готовых изделий (116,2 %), бумаги и бумажных изделий (115,1 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (114,9 %), электрического оборудования (113,4 %). В образовании заработная плата выросла на 12,5 %, в здравоохранении – на 13,7 %. По состоянию на 01.08.2024 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 9,1 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь-июль 2024 года трудоустроены 11,7 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-июля 2024 года составил 324,3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 107,5 % к аналогичному периоду 2023 года. Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-июле 2024 года составил 93,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,6 % к аналогичному периоду 2023 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в июле 2024 года составил 101,5 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2023 года – 105,0 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 4 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (6898,33 рубля), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 20 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на масло подсолнечное, муку пшеничную, капусту белокочанную свежую.

3.1.3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА

Промышленность

Показатель «отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами» по кругу крупных и средних предприятий в отчетном году превысил 30 млрд. руб., темп роста составил 109% к уровню предыдущего года. В сфере промышленности объемы отгрузки возросли на 12,3%, в сельском хозяйстве на 10,6%. По итогам работы за год крупный бизнес района увеличил по сравнению с предыдущим годом положительный сальдированный финансовый результат на 1,9%, достигший 5,9 млрд. руб. Доля прибыльных крупных и средних организаций возросла до 64,3%.

Объем инвестиций в экономику района достиг своего исторического максимума, составив 4093,1 млн. руб. Темп роста капиталовложений 218,9%.

Объем промышленного производства в действующих ценах вырос на 8,4% и достиг 21,9 млрд. руб. Индекс промышленного производства составил 109,1%. Увеличены объемы производства в стоимостном выражении: пищевой промышленности на 16,7%, деревообрабатывающей на 9%, тепло- и электроэнергетики на 28,9%. В сельскохозяйственном машиностроении наблюдался спад производства на 11,2%.

Сельское хозяйство

В сфере сельского хозяйства отчетный год по достигнутым показателям уступил предыдущему. Из-за неблагоприятных погодных условий снижена урожайность и, соответственно, валовые сборы зерновых культур и сахарной свеклы более чем на 20%. Урожай зерновых составил 119,7 тыс. тонн, сахарной свеклы собрано в объеме 397,7 тыс. тонн. Производство маслосемян подсолнечника возросло до 11,5 тыс. тонн.

В сфере животноводства не удалось сохранить на прежнем уровне поголовье КРС и, в том числе, поголовье молочного стада. Темпы снижения показателей по сельхозпредприятиям составили 83,9% и 74,6% соответственно. Основной причиной стало прекращение ООО «Сибирские бычки» разведения молочного скота, а также проведение в ЗАО «Колыванское» и СПК «Бурановский» мероприятий по оздоровлению стада от инфекционного заболевания лейкоз. В итоге, несмотря на повышение продуктивности коров (надой на 1 корову в сельхозорганизациях возрос на 3,1% до 7389 кг) валовый надой молока во всех категориях хозяйств упал на 8,2% и составил 29,1 тыс. тонн. Также снижен на 10,6% объем производства скота и птицы на убой до 5,6 тыс. тонн в живом весе.

Поголовье птицы в сельхозорганизациях увеличено на 1,6% до 2,5 млн. голов. Производство яиц во всех категориях хозяйств выросло на 3,8% и достигло 604,9 млн. шт. Район сохраняет лидерские позиции в птицеводстве края: его доля производства пищевого яйца в общем объеме производства Алтайского края составила 53,6%.

Потребительский рынок

В сфере потребительского рынка района по крупным и средним предприятиям оборот розничной торговли вырос на 9,7%, составив 2,7 млрд. руб., на 22% сократился оборот общественного питания до 39 млн. руб., объем платных услуг возрос на 5,9% и составил 332 млн. руб.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда характеризуется стабильными показателями: официально регистрируемая безработица снижена до 1,1% к трудоспособному населению, напряженность на рынке труда составила 0,9 человека на 1 вакансию, уровень трудоустройства обратившихся граждан – 63,3%, введено 235 новых рабочих места.

Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям возросла на 17,3% в номинальном выражении и достигла значения 47,7 тыс. руб.

Доходы и расходы

В 2023 году собственные доходы консолидированного бюджета района сформированы в объеме 633,3 млн. руб. Темп снижения собственных доходов составил 99,0%, что связано в основном с уменьшением поступления НДФЛ с доходов, выплаченных в качестве дивидендов. Удельный вес налоговых и неналоговых доходов в расходах бюджета составил 41,1%. Объем межбюджетных трансфертов, полученных из краевого бюджета в отчетном году, увеличен на 5,4% и достиг 902,6 млн. руб. Общий объем расходов бюджета вырос на 2,5%, составив 1542,2 млн. руб. Увеличены расходы бюджета на развитие экономики, социальных отраслей, общегосударственные вопросы, национальную безопасность. Объем бюджетных средств, направленных на выполнение майских указов Президента РФ по повышению оплаты труда работников бюджетной сферы составил 10,5 млн. руб., в т.ч. работникам дополнительного образования 2,9 млн. руб., работникам сферы культуры 4,5 млн. руб., работникам сферы физической культуры и спорта 3,1 млн. руб.

Имущество

Для обеспечения развития экономической деятельности и жилищного строительства на территории района вовлекались в хозяйственный оборот свободные земельные ресурсы и неиспользуемое муниципальное имущество. Администрацией района реализовано путем проведения торгов 85 земельных участков в собственность и аренду, заключено 94 договора купли-продажи земельных участков. Ведутся договорные отношения со 1007-ю арендаторами земельных участков из земель сельхозназначения, промышленности и населенных пунктов. Действует 22 договора аренды муниципального имущества. Проведена приватизация неиспользуемого имущества в соответствии с утвержденным Планом приватизации. На торгах проданы 2 административных здания с земельными участками в с. Павловск и в с. Лебяжье, а также автотранспортные средства. Доходы от сдачи в аренду и продажи имущества, находящегося в собственности района, и земельных участков выросли в 1,5 раза и превысили 64 млн. руб., пополнив неналоговые доходы местного бюджета.

В отчетном году введено в эксплуатацию 20 827 кв. м. жилья в 11-ти населенных пунктах района, что почти на 20% больше показателя 2022 года.

В целях обеспечения граждан жильем Администрация района продолжила участие в реализации жилищных государственных программ. В 2023 году государственные социальные выплаты на улучшение жилищных условий получили 18 семей, из которых 6 семей - многодетные. На эти цели направлено из государственного и местного бюджетов более 25 млн. руб.

Социальная сфера

Реализованы комплексные меры по сохранению и дальнейшему развитию социальной сферы. Сохранена 100%-я доступность получения услуг дошкольного образования для детей в возрасте от 3-х до 7-ми лет. Обеспечена деятельность 70-ти общеразвивающих дошкольных групп и 6-ти групп кратковременного пребывания. Дошкольным воспитанием охвачено 1508 детей. В целях создания финансовой доступности дошкольного образования для малоимущих и многодетных семей предоставлены льготы по родительской плате за содержание ребенка, предусмотренные законодательством.

Охват детей начальным общим, основным общим и средним общим образованием в Павловском районе в 2023 году к численности детей в возрасте 7-17 лет составил 100%. В школах района обучаются 5236 человек. Детям с ограниченными возможностями здоровья и детям-инвалидам предоставлена возможность обучаться инклюзивно (в классах), индивидуально на дому либо получать семейное образование. Обеспечено обучение по федеральным государственным стандартам основного общего для 100% учащихся, по стандартам среднего общего для 57%. Профильным обучением охвачены все учащиеся 10-11 классов.

В целях обеспечения доступности образования в районе организован регулярный подвоз обучающихся из 23 населенных пунктов в 12 общеобразовательных организаций. В 2023 году на ежедневных 24 школьных маршрутах работало 16 автобусов. Осуществлялась перевозка 635-ти учащихся. 94% школьников охвачено горячим питанием. Детям из семей мобилизованных обеспечено бесплатное одноразовое горячее питание за счет средств муниципалитета. В летний период организована работа 19 пришкольных лагерей с общим охватом 1012 детей. Программами дополнительного образования охвачены 73,4% детей в возрасте от 5-ти до 18-ти лет.

Для создания безопасных условий обучения продолжено оснащение школ средствами пожарной и антитеррористической безопасности. Реализованы меры по повышению квалификации руководящих и педагогических работников. Для решения кадровых проблем отрасли продолжена материальная поддержка вновь принятых педагогов за счет местного бюджета.

Культура

В сфере культуры органами местного самоуправления района решались задачи по расширению культурно-досугового обслуживания граждан района, созданию условий для культурно-творческой деятельности жителей района, эстетического, художественного, патриотического воспитания населения, сохранению и пропаганде культурно - исторического наследия.

Учреждениями культуры района проведены все запланированные культурно-массовые мероприятия районного, межрайонного, регионального и межрегионального значения. Число посещений культурных мероприятий составило 183 тысячи. В целях выявления и поддержки одаренных детей, талантливой молодежи обеспечено их участие в 23-х творческих конкурсах и фестивалях различного уровня. Проведено 27 мероприятий гражданско-патриотического воспитания с охватом около 7 тыс. человек. Для обеспечения культурно-творческой деятельности жителей действует 290 клубных формирований с общим числом участников 3641 человек. Библиотечным обслуживанием воспользовались 11865 человек. Целевой показатель регионального проекта «Культура Алтайского края» - число посещений муниципальных библиотек - по району за 2023 год выполнен на 124 % и составил 219 тыс. Музейным обслуживанием охвачено 18400 человек. Организовано и проведено 395 экскурсий, 32 выставки. Историко-художественный музей района благодаря участию в краевом конкурсе получил грант в размере 150 тыс. руб. на открытие Центра русской культуры «Домовушка». В детских школах искусств предоставлены услуги предпрофессионального образования по 6-ти программам 737-ми обучающимся.

В целях повышения качества услуг реализованы меры по повышению квалификации работников отрасли. За отчетный период 22 специалиста культурно-досуговых учреждений повысили квалификацию, 8 из них прошли обучение в рамках нацпроекта «Культура» федерального проекта «Творческие люди».

Укреплена материально-техническая база 19 учреждений культуры района. Приобретена звукоусилительная аппаратура для 6-ти сельских клубов. За счет краевой субсидии в Стуковский сельский клуб поставлена световая аппаратура для зрительного зала. Ремзаводская библиотека и Арбузовский сельский Дом культуры как лучшие сельские учреждения культуры получили новые аппаратуру и оборудование также за счет краевых средств. Часть учреждений дооснащена средствами пожарной и антитеррористической безопасности.

Спорт

В сфере физкультуры и спорта продолжена работа по вовлечению в занятия спортом на постоянной основе всех возрастных категорий населения. По итогам года физкультурно-оздоровительной работой в районе охвачено 21289 человек. В дошкольных учреждениях созданы условия для занятий физкультурой для 1258-ми детей. Более 4 тысяч учащихся посещали внеклассные занятия в спортивных секциях в общеобразовательных школах. В организациях района предоставлены условия для активного образа жизни для 11 700 человек. На территории района созданы условия для развития 27-ми видов спорта и иной двигательной активности, в которые вовлечены 7726 человек. Ключевой показатель развития отрасли - доля населения района, занимающегося физкультурой и спортом на постоянной основе, возрос на 5,8% и составил 58,3%.

Организовано и проведено на достойном уровне 53 спортивных мероприятия для разных возрастных групп населения. Укреплена материально-техническая база учреждений отрасли. В Павловской спортшколе проведен текущий ремонт, установлены душевые кабины, система оповещения эвакуацией, заменено освещение. Заменены электросети на стадионе «Юность». 4 млн. руб. направлены на приобретение экипировки, спортоборудования и инвентаря.

В целях развития социальной инфраструктуры реализован ряд значимых проектов по строительству новых объектов и модернизации действующих. Для обеспечения населения услугами дошкольного образования в с. Шахи завершено строительство детского ясли-сада на 140 мест. В рамках краевой адресной инвестиционной программы на завершение проекта направлено 152 млн. руб. из краевого бюджета. С участием средств местного бюджета построена газовая модульная котельная для детсада, на что было выделено более 6 млн. руб.

Коммунальное хозяйство

Администрацией района продолжена работа по дальнейшей модернизации коммунальной инфраструктуры муниципалитета. В 2023 году объемы финансирования муниципальной программы по комплексному развитию коммунальной инфраструктуры района из местного бюджета превысили 55 млн. руб. Средства направлены на замену ветхого котельного оборудования в котельных с. Павловск, п. Сибирские Огни, п. Бурановка. Заменены участки теплосетей в с. Павловск, с. Черемное, п. Новые Зори, на ст. Арбузовка. В рамках региональной программы «Модернизация систем коммунальной инфраструктуры Алтайского края» на 2023-2027 годы» за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» при софинансировании средств краевого и местного бюджетов в 2023 году началась.

3.1.4. ВЫВОД О ВЛИЯНИИ МАКРО- И МЕЗОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Можно увидеть, что основные фоновые экономические факторы в целом негативно влияют на рынок коммерческой недвижимости. К таким факторам относятся: формирование ценового пузыря на всем рынке недвижимости (независимо от сегмента) ввиду ценового скачка на рынке строительных материалов, действия государственной программы льготной ипотеки и неоправданно высоких ожиданий продавцов при отсутствии макроэкономических предпосылок (стагнация реальных доходов населения, потребительского спроса, высокий уровень продовольственной инфляции и увеличение долговой нагрузки населения, повышения уровня экономической неопределенности, волатильности курса национальной валюты во 2-м и 3-м кварталах 2023 г.).

Так же негативное влияние оказывает рост налогового бремени в регионе.

3.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ И ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА

3.2.1. 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

Оценщиком был проведен собственный анализ рынка в сегменте торговой недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. По результатам анализа для объекта оценки были обнаружены несколько аналогов, которые сопоставимы по определенным параметрам с объектом оценки. Очень часто объявления дублировались. Все предложения сведены Оценщиком в таблицу ба ниже.

Таблица ба

№ п/п	Адрес	Источник	Контакт	Цена	Площадь	Удельное значение	Примечание
1	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Благовещенский, рп Благовещенка, ул Советская, д 64, пом 1	https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_296.1_m_2832970332 ; 22:05:050309:4820	89584096807	8 100 000	296,1	27 356	Объект, сопоставимый по типу с объектом оценки
2	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Мамонтовский, с Мамонтово, ул Советская, д 124, пом 2	https://ak.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_521_kvm_altayskiy_kray_mamon tovskiy_rayon_selo_mamon tovo_9262444555/ ; 22:27:011601:10783	89627970018	13 730 000	521,2	26 343	Объект, сопоставимый по типу с объектом оценки
3	Российская Федерация, Алтайский край, Топчихинский р-н, с. Топчиха, пер. Школьный, д. 4, пом 2	https://www.avito.ru/topchih a/kommercheskaya_nedvizhi most/torgovaya_ploschad_10 0.7_m_4175226633 ; 22:49:020105:4723	89831800834	2 500 000	100,7	24 826	Объект, сопоставимый по типу с объектом оценки
4	Российская Федерация, Алтайский край, Быстроистокский район, с. Быстрый Исток, ул Ленина, д. 46, пом. 6	https://www.avito.ru/bystryy _istok/kommercheskaya_ned vizhimost/obekt_537410_44 00256400 ; 22:07:030005:1576	89609653673	2 500 000	157,2	15 903	Объект, сопоставимый по типу с объектом оценки
5	Российская Федерация, Алтайский край, район Калманский, с Калманка, ул Буденного, д 1, пом 1	https://barnaul.cian.ru/sale/co mmercial/306342668/ ; 22:16:030409:526	17 500 000	334,4	52 333	Объект, сопоставимый по типу с объектом оценки
6	Российская Федерация, Алтайский край, г. Змеиногорск, ул Ломоносова, дом 73/1	https://ak.move.ru/objects/pr odaetsya_psn_ploschadyu_2 758_kvm_altayskiy_zmeinog orsk_ul_lomonosova_73_92 62318718/ ; 22:67:030107:467	89609560804	2 500 000	275,8	9 065	Объект, сопоставимый по типу с объектом оценки

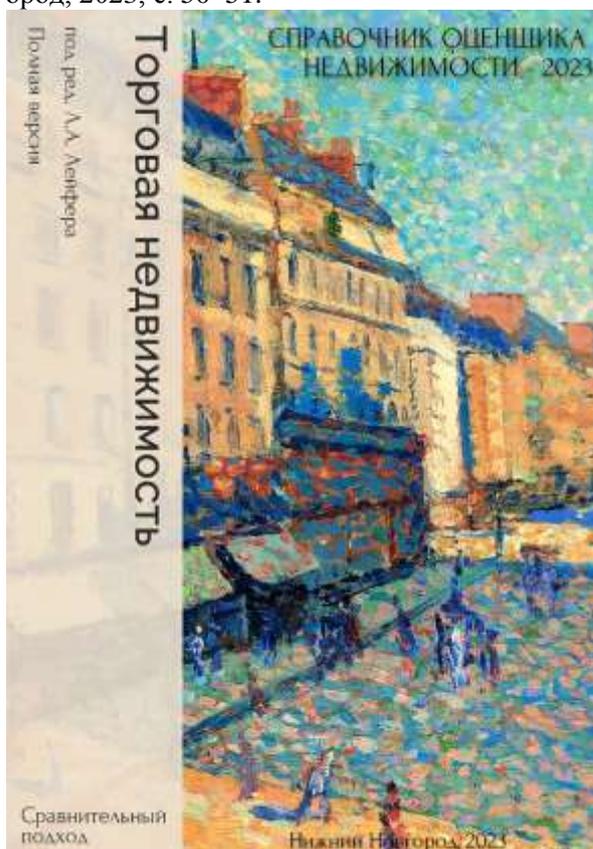
Аналоги №1 - №3 являются торговыми объектами, чей правовой статус «прозрачен» (записи регистрации в ЕГРН), их значения удельных стоимостных показателей не являются крайними верхними в ценовом диапазоне ранее представленной выборки, поэтому Оценщик считает возможным позиционирование данных объектов в качестве аналогов для оцениваемого объекта.

Аналоги №4, №5, №6 являются торговыми объектами, чей правовой статус понятен, но их значения удельных стоимостных показателей относятся к нижней (аналоги №4, №6) и верхней (аналог №5) части в ценовом диапазоне ранее представленной выборки, поэтому Оценщик отказался от возможности позиционирования этих объектов в качестве аналогов для оцениваемого объекта.

Таким образом, без учета коррекции по ключевым факторам ценовой диапазон для аналогов составляет от 9065 тыс. руб. за 1 кв.м до 52333 руб. за 1 кв.м объекта. С учетом всех ценообразующих факторов удельное ценовое значение находится в границах от 11 544 руб. за кв.м до 16 073 руб. за кв.м.

3.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рассматривая локальный рынок недвижимости, можно выделить два ключевых сегмента, как и на любом рынке недвижимости: сегмент коммерческой (деловой) недвижимости (торговые, офисные, производственно-складские помещения) и сегмент жилой недвижимости. Оцениваемый в данном отчете объект принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости, общий обзор которой был сделан выше. Анализ рынка составлен на основе анализа печатных публичных изданий, данных риэлтеров, Интернет-ресурсов, исследований специализированных организаций и содержит информацию о значительной доле наиболее ликвидных объектов данного сегмента недвижимости, в настоящее время предлагающихся к продаже или аренде собственниками и посредниками в сфере недвижимости на локальном рынке. Оцениваемый нами объект принадлежит к сегменту торговой недвижимости. Все торговые объекты можно разделить на два сегмента, в соответствии с исследованием, проведенным Приволжским центром методического и информационно-аналитического обеспечения оценки и опубликованном в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 50–51:



Приволжский центр
методического и информационно-аналитического
обеспечения оценки



Справочник оценщика
недвижимости-2023

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермаркеты, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированных зданиях (или комплексе таковых), находящихся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торговые - развлекательные центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, баня, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м. Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/мировых центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

50

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	«Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – Большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий быстрого сервиса; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками (фэшн-брендовыми ресторанами и т.д.) и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистрях периферийных районов. Данное определение «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейки. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект».

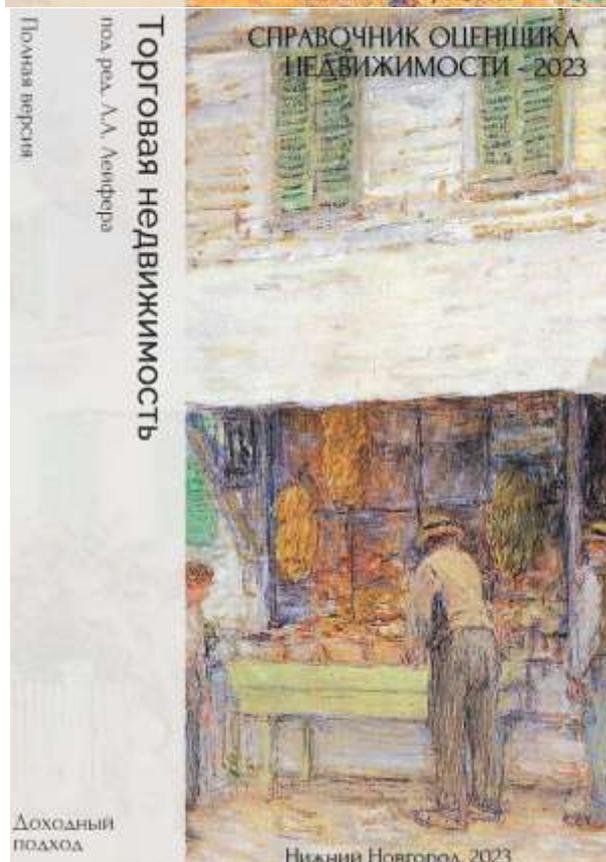
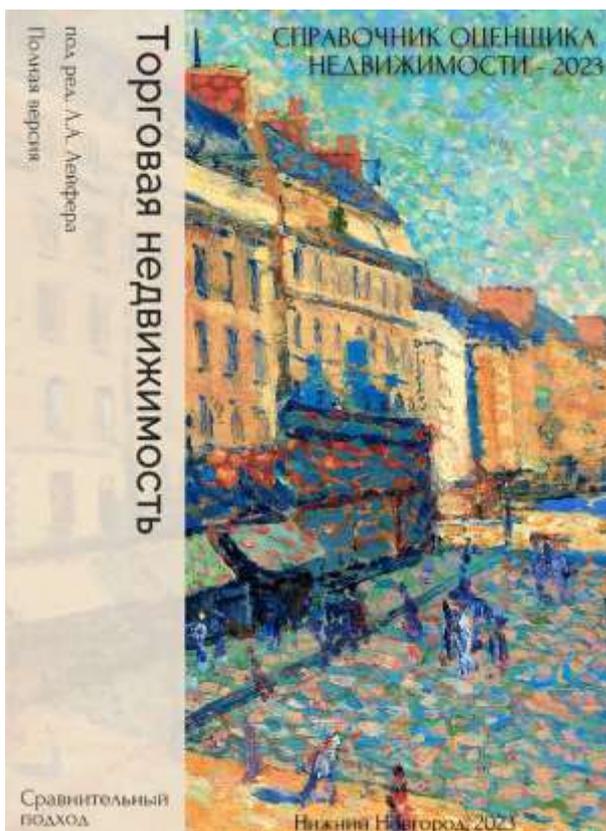
51

Объем предлагаемых к реализации типов объектов недвижимости неравномерен, это связывается с тем, что концентрация объектов в различных частях города существенно отличается. Оцениваемый нами объект торговой недвижимости принадлежит **к первому сегменту недвижимости – Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади**, предложение данного типа объектов в Павловском районе недостаточно насыщено (**неактивный рынок**).

3.2.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Специфика рынка недвижимости предполагает высокий уровень значимости неценовых факторов, влияющих на спрос и предложение и тем самым, обуславливающих величину стоимости оцениваемых объектов. Рынок коммерческой недвижимости Павловского района является, по своей сути, неактивным рынком с недостаточным, разнородным предложением объектов коммерческой недвижимости, на данном рынке действует общая логика поведения потребителей и продавцов недвижимости и может быть обнаружен ряд ценообразующих факторов, которые характеризуются различными интервальными оценками силы их влияния.

Влияние ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки определялось на основе данных из следующих источников:



Приволжский центр
методического и информационно-аналитического
обеспечения оценки



Справочник оценщика недвижимости-2023

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующие коэффициенты и скидки для
сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика недвижимости-2023

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Основными ценообразующими факторами в данном сегменте коммерческой недвижимости, влияющими на стоимость объекта недвижимости, являются перечисленные и охарактеризованные ниже.

1. «Тип объекта»: под типом объекта понимается встроенный объект или отдельно стоящий. Отдельно стоящие объекты при прочих равных условиях должны иметь более высокую стоимость, нежели встроенные объекты. Так в отношении данного фактора пределы интервала значений его влияния на цену можно установить по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 253–254.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

конкретной ситуации, связанной с эффективным использованием объекта оценки.

Далее рассматривается отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения, к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 150. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94	0,99

253

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 151. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,93	1,00

254

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 17% до плюс 20%.

2. «Функциональное назначение»: под функциональным назначением понимается то, к какому подсегменту недвижимости относится объект. Как правило, объекты из разных рыночных сегментов отличаются и по стоимости. Так в отношении данного фактора пределы интервала значений его влияния на цену можно установить по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023, с. 256.

11.3. Элемент сравнения – тип площади**11.3.1. Объекты торговой недвижимости****Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

Таблица 154. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торговой площади к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,90	0,85	0,95
Отношение удельной цены ТЦ к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,73	0,67	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торговой площади к удельной арендной ставке такого же объекта стрит-ритейла	0,89	0,82	0,96

Таблица 155. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торговой площади к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены ТЦ к удельной цене такого же объекта стрит-ритейла	0,73	0,60	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торговой площади к удельной арендной ставке такого же объекта стрит-ритейла	0,89	0,81	0,97

Диапазон влияния данного ценообразующего фактора на стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет от минус 40% до плюс 67%

3. **«Права на объект недвижимости»:** под правами на объект недвижимости понимается полное или частичное право собственности принадлежит продавцу объекта недвижимости. Данный ценообразующий фактор является достаточно актуальным в отношении объекта недвижимости, что обусловлено спецификой российского рынка недвижимости. В отношении объектов недвижимости, к которым принадлежит оцениваемый объект, данный ценообразующий фактор влияет на стоимость крайне редко: при отсутствии зарегистрированных прав собственности на объект недвижимости, как правило, покупатель отказывается от сделки и объект недвижимости полностью теряет свою стоимость в его представлении, что согласно правилу короткого плеча полностью исключает сделку с данным объектом, следовательно, диапазон влияния данного ценообразующего фактора на стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет от минус 100% до 0%, все что находится между крайними значениями диапазона представляет собой техническое, некорректное к использованию, значение в отношении данного фактора.

4. **«Условия финансирования»:** связаны с отличными от принятых на данном рынке условий оплаты объекта недвижимости. Как правило, в российской практике реализация осуществляется в момент совершения сделки наличным или безналичным расчетом, если условия оплаты предполагают перенесение сроков оплаты, предварительную оплату для снятия обременения или иные условия, то эти условия могут оказывать воздействие как в сторону повышения, так и в сторону понижения цены, по оценкам риэлторов (ООО «РОСТ-недвижимость» 8 (3852) 35-94-32) от минус 20% до плюс 25% к рыночной стоимости объекта недвижимости.

5. «Условия продажи»: связаны со специфическими особенностями реализации оцениваемого объекта: он может быть арестован, реализуем с аукционных торгов, продаваем родственникам, т.е. условия продажи являются нерыночными, т.е. не предполагающими осуществления деперсонифицированного обмена в полной мере, следовательно, данные условия могут приводить к существенному изменению стоимости: так аукционные торги могут существенно снижать цену на объекты недвижимости (например по залоговому имуществу до 25% от рыночной), реализация объекта родственникам и знакомым может еще в большей степени влиять на стоимость (до -100%), также покупка родственниками и знакомыми может в разы превышать рыночную стоимость объекта (превышение цены в данном случае рассматривается как частный трансферт в завуалированной форме и такое превышение может составить 100% и более), таким образом, целесообразный к принятию ценовой интервал в данном случае составляет от минус 100% до плюс 100% и более, при сохранении рыночных условий влияние данного фактора на стоимость равно 0%.

6. «Статус населенного пункта»: является одним из наиболее значимых факторов, который может в разы изменять величину рыночной стоимости объектов. На величину стоимости объекта данного типа недвижимости из данного сегмента влияет его расположение в том или ином населенном пункте. Влияние территориальных особенностей рассчитывалось по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023. – с. 79.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,54	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,56

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 72% до плюс 163%.

7. «Территориальная зона»: является одним из наиболее значимых факторов, который может в разы изменять величину стоимости объектов. На величину стоимости объекта данного типа недвижимости из данного сегмента влияет его расположение в той или иной территориальной зоне города, при этом выделяются четыре типа территориальных зон, представленные по мере убывания стоимости: 1 – исторический центр города; 2 – центры деловой активности; 3 – прочие зоны; 4 – окраинные зоны. Влияние расположения объекта в определенной территориальной зоне города рассчитывалось по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с.123, скриншот ниже.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятая версия

10.1.1. Территориальные зоны в пределах города

Таблица 48. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/средних ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/средняя ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,88	0,85	0,90
Прочие	0,71	0,68	0,74
Окраины городов	0,62	0,56	0,67

Таблица 49. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/средних ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/средняя ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,88	0,84	0,91
Прочие	0,71	0,66	0,76
Окраины городов	0,62	0,54	0,70

Значение интервала составило от минус 46% до плюс 85%.

8. «Расположение относительно красной линии»: является существенным ценообразующим фактором, так как он в значительной степени определяет возможность более быстрого поиска клиентами соответствующего офисно-торгового помещения, увеличивает клиентский поток. Ценовой диапазон влияния данного фактора определялся по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 138.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 66. Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,91 - 0,95
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,91 - 0,93

Таблица 67. Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,93	0,90 - 0,96
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,89 - 0,95

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 10% до плюс 11%.

9. «Вход в помещения»: является существенным ценообразующим фактором, так как он в значительной степени определяет возможность более быстрого поиска клиентами соответствующего офисно-торгового помещения, представления вывески организации на стене здания. Ценовой диапазон влияния данного фактора определялся по Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Бабенко Р.В., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г., Сергеева Н.А. – Нижний Новгород, 2021, с. 390.

11.5.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 309. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Таблица 310. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,99

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 11% до плюс 12%.

10. «Физическое состояние здания»: оказывает существенное влияние на стоимость, поскольку значительно определяет оставшийся срок эксплуатации объекта, его состояние, безопасность пребывания в нем (поскольку аварийным признается здание с физическим износом более 80% и не предполагает дальнейшего использования). Ценовой диапазон влияния данного фактора определялся по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 302–303.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия.

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

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,70	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,69	0,77

302

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия.

Таблица 232 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,83

303

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 36% до плюс 56%.

11. «Материал стен»: является существенным ценообразующим фактором, так как он в значительной степени определяет долговечность службы объекта. Ценовой диапазон влияния данного фактора определялся по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 334-335.

11.10. Элемент сравнения – материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости торговых объектов в зависимости от их материала стен:

- К объектам в подгруппе стен «кирпичные» относятся объекты с кирпичными стенами,
- К объектам в подгруппе стен «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, гипосиликатных блоков,
- К объектам в подгруппе стен «прочие материалы» относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

В таблицах ниже приведены значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных и расширенных интервалов, усредненные данные по России, а также по отдельным группам городов.

333

Таблица 254. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,77	0,72	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,93	0,91	0,95
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,78	0,73	0,83

334

Таблица 255. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,87	0,96
Отношение удельной цены торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,77	0,67	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,93	0,88	0,97
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, стены которого выполнены из прочих материалов к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,78	0,68	0,87

335

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 33% до плюс 49%.

12. «Этаж расположения/этажность здания»: для коммерческой недвижимости влияние данного фактора чувствительно, поскольку потребители недвижимости определяют четыре типа помещений коммерческой недвижимости по этажности: подвал, цокольный, первый, второй и выше. Наиболее ценным, с точки зрения потребителей, является первый этаж, он характеризуется большей доступностью в отличии от объектов на других этажах, большей посещаемостью, большим клиентским потоком. Диапазоны влияния фактора приводятся по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 276.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Первая часть

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 178. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,91 - 0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,67 - 0,75

Таблица 179. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,86 - 1,04
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65 - 0,77

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина диапазона влияния данного ценообразующего фактора может составлять от минус 35% до плюс 54%.

13. «Общая площадь»: является фактором, связанным с тем, что удельная цена меньших по размеру объектов недвижимости, выше удельной цены больших по величине объектов недвижимости, что является частным случаем ценовой дискриминации по объему и связано с ограниченностью денежных ресурсов у покупателей. Влияние зависимости цены продажи от площади объекта рассчитывалось на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 226–227.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и оценки для сравнительного подхода. Полная версия

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади, доверительный интервал

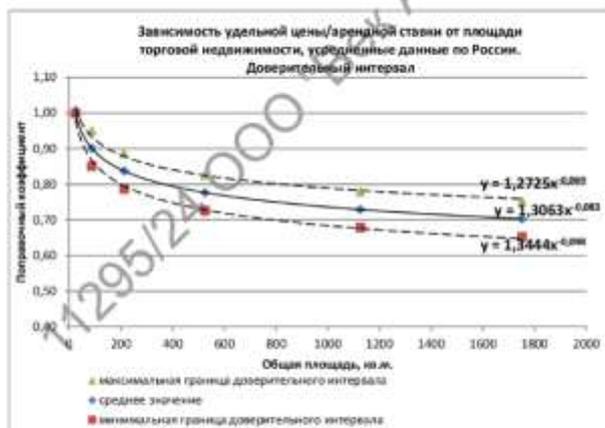


Рис. 62

226

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и оценки для сравнительного подхода. Полная версия

Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от площади, расширенный интервал

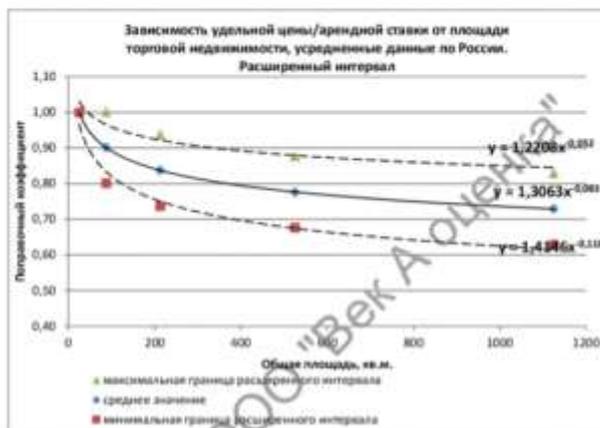


Рис. 63

227

Зависимость удельной цены от площади объекта недвижимости рассчитывалась по формуле, выраженной в общем виде следующим образом [6]:

$$K_i (\%) = \left[\left(\frac{X_i}{X_{an.i}} \right)^{bi} - 1 \right] \times 100\%$$

где:

$bi = -0,083$ – коэффициент торможения, показатель степени, характеризующий силу влияния параметра X_i (площади объекта недвижимости) на стоимость (величину арендной ставки за) 1 кв.м объекта оценки;

X_i – значение i -го параметра (площади) у объекта оценки;

$X_{an.i}$ – значение i -го параметра (площади) у объекта-аналога;

Таким образом, диапазон влияния данного фактора рассчитывается по вышеуказанной формуле и может составлять от минус 100% до плюс $\infty\%$ в зависимости от значений площади объекта оценки и объекта аналога.

14. «Дата предложения»: является важным ценовым фактором, поскольку в некоторых случаях для оценки рыночной стоимости приходится использовать предложения, которые не являются актуальными на дату оценки, если для сравнения используются данные по фактическим сделкам, то, естественно, они имели место за определенный период до даты оценки, в течение которого могли произойти существенные сдвиги на рынке недвижимости как в сторону понижения, так и в сторону повышения. В соответствии с данными отчета компании RID Analytics «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края» за 2-3 кварталы 2024 г. динамика рынка недвижимости имела следующие значения:

RiD ANALYTICS®
СЕРТИФИКАТ
№ 1302 от 01 января 2024 г.

Настоящий сертификат подтверждает, что компания ООО «Век А оценка» является официальным пользователем следующих статистических отчетов (мониторингов), выгруженных компанией RiD Analytics:

- «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Барнаула»
- «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Алтайского края»

Сертификат действителен до 31 декабря 2024 года

Правообладатель: ООО Агентство «RiD Analytics», мониторинг является интеллектуальной собственностью компании. Право пользования или предоставления только той компании, которая имеет настоящий сертификат.

Управляющий - индивидуальный предприниматель, ООО «Агентство RiD Analytics» Ермолаев Е.А.

МОНИТОРИНГ

**предложения
на рынке аренды и продажи
коммерческой недвижимости
в населенных пунктах
Алтайского края**

2–3 кварталы 2024 г.

© Компания RiD Analytics

Таблица 8. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, в динамике, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS®	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	15 851	4 795	23 112
2-3 кварталы 2020 г.	14 578	4 317	20 883
2-3 кварталы 2021 г.	15 042	4 468	21 079
2-3 кварталы 2022 г.	15 762	4 545	21 959
4 кв. 2022 г. - 1 кв. 2023 г.	16 033	4 664	23 110
2-3 кварталы 2023 г.	16 489	4 626	23 543
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	17 142	4 774	24 285
2-3 кварталы 2024 г.	17 839	4 929	23 935

Судя по данным, представленным выше, максимальные колебания для торговых объектов составляют от минус 3% до плюс 4%, если используются данные за 4 кв. 2022 г. – 3 кв. 2024 г.

15. «Торг»: выступает как существенный ценообразующий фактор при определении стоимости, если используются данные предложений о продаже, поскольку цена предложения, как правило, является лишь желаемой величиной, за которую желает продать продавец объект недвижимости. Но на рынке всегда имеется уторговывание, т.е. процесс нахождения компромиссной цены: заключающийся в давлении субъекта спроса на цену предложения, поскольку с рациональной точки зрения, основная цель покупателя приобрести товар по наиболее низкой цене, сторона предложения в зависимости от насыщенности рынка товаром будет оказывать сопротивление. Пределы давления стороны спроса на цену предложения исследовались Приволжским центром финансового консалтинга и оценки и представлены в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 362, 367.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Первая версия

12.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

12.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 296. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	9,0%	10,6%
2. Стрит-ритейл	9,3%	8,6%	10,0%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8,4%	7,8%	9,0%
2. Стрит-ритейл	8,4%	7,5%	9,3%

Таблица 297. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	9,8%	5,4%	14,2%
2. Стрит-ритейл	9,3%	5,0%	13,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%
2. Стрит-ритейл	8,4%	4,6%	12,3%

362

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Первая версия

12.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 302. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	13,4% - 16,5%
2. Стрит-ритейл	15,0%	13,2% - 16,7%
Арендные ставки объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	12,4% - 15,7%
2. Стрит-ритейл	14,1%	12,2% - 16,1%

Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3% - 21,5%
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3% - 21,6%
Арендные ставки объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9% - 20,2%
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9% - 20,3%

367

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина интервала влияния данного фактора на стоимость составляет от минус 21,5% до минус 8,3% на неактивном рынке.

16. «Состояние отделки»: как ценообразующий фактор определяет эстетические, имиджевые и некоторые эргономические характеристики недвижимости. Ценовой диапазон влияния данного фактора определялся по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 312.

Матрица коэффициентов

Таблица 237. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,30	1,43	1,64
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,77	1,00	1,10	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,81	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,61	0,79	0,87	1,00

Согласно приведенного скриншота страницы данного справочника величина интервала влияния данного фактора на стоимость составляет от минус 39% до плюс 64%.

3.2.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таким образом, относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, можно сделать следующие выводы.

На дату оценки на рынке коммерческой недвижимости наблюдалась незначительная отрицательная динамика, что связывается с нестабильностью курса рубля, изменениями структуры потребительского спроса, это актуально и в отношении того сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Спрос на рынке коммерческой недвижимости Павловского района является неактивным, сделки купли-продажи достаточно редкими (описание активных/неактивных рынков представлено ниже). На рынке в сегменте торгово-офисных объектов спрос в целом слабее предложения, поскольку в течение года до даты оценки наблюдалась незначительная, но отрицательная динамика, хотя незначительная положительная или отрицательная динамика показывает в целом совпадение объема спроса и предложения.

5.3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и неактивных рынков

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам.

При этом в данном Справочнике принята **следующая трактовка** этих понятий.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

В результате анализа рынка в сегменте объекта оценки были обнаружены 6 предложений в течение нескольких предшествующих лет, диапазон цен составляет от 9 065 до 52 333 рублей.

Предложение в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, характеризуется недостаточным насыщением рынка.

Поскольку данные о реальных сделках на рынке недвижимости являются закрытыми, то очень трудно определить реальный объем продаж на данном рынке, в связи с чем не представляется возможным рассчитать коэффициент емкости рынка.

Основные мотивации покупателей, которые определяют ценовые значения на данном рынке следующие: потребители хотят получить удобные для осуществления коммерческой деятельности площади по наименьшим из возможных цен, вследствие ограниченности в денежных ресурсах. Покупатели, которые могут быть заинтересованы в покупке данного типа недвижимости – это организации: малые и средние, региональные представители крупных отечественных и иностранных производителей.

Основные мотивации продавцов заключаются в сопротивлении понижающему давлению на цену, желанию реализовать данный объект недвижимости по максимально возможным ценам.

Оцениваемый объект недвижимости, поскольку является не самым ликвидным, но его срок экспозиции, в целом соответствует среднему сроку экспозиции на рынке.

Колебания цен на данном рынке составляют в пределах 50%.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки объекта оценки имеет стандартную процедуру, в соответствии с действующими федеральными стандартами.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО III, ФСО № 7 в ходе работ по оценке принята стандартная последовательность определения стоимости объекта оценки.

Для определения общей концепции расчета стоимости объекта оценки, необходимо провести анализ его наиболее эффективного использования и выбор подходов оценки.

4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II «наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей», согласно п. 13 ФСО № 7 «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных, финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход в виде рыночной арендной платы или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения, а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место производится анализ земельного участка как условно свободного.

Анализ земельного участка как условно свободного

Исходя из целей оценки, а также типа объектов оценки (объектом оценки является нежилое здание), анализ земельного участка как условно свободного не проводился.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения объектов оценки и их технического состояния.

Анализ проводится в последовательности, приведенной в таблице 7.

Таблица 7

Критерии НЭИ	Возможное использование					
	Офисные объекты				Торговые объекты	
	Высококлассные офисы (офисы класса А, В)	Офисные объекты класса С и ниже	Объекты свободного назначения	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК)	Стрит-ритейл
Физическая возможность	-	-	-	-	✓	-
Правомочность	-	-	-	-	✓	-
Финансовая осуществимость	-	-	-	-	✓	-
Максимальная продуктивность	-	-	-	-	✓	-

Учитывая местоположение объекта и варианты возможного использования, наилучшим будет использование объекта оценки в качестве объекта торговой недвижимости (подсегмент – Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади).

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО V «в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, оценщик решил выбрать сравнительный и доходный подходы и отказаться от использования затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки по следующим причинам.

Комментарий касательно отказа от использования затратного подхода к оценке.

В соответствии с п. 25 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

Во-первых, применение затратного подхода в отношении данного объекта нецелесообразно вследствие того, что объекты капитального строительства не создаются достаточно быстро и без юридических ограничений. Во-вторых, сопоставимые объекты продаются на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, а надежность других подходов существенно выше надежности затратного подхода. Таким образом, применение затратного подхода в отношении данного объекта нецелесообразно по основным факторам, которые Оценщик должен учитывать при выборе затратного подхода. Таким образом, применение затратного подхода в отношении данного объекта нецелесообразно по основным факторам, которые Оценщик должен учитывать при выборе затратного подхода.

В соответствии с п. 24а Федерального стандарта оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости»: *затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.*

Кроме того Оценщик руководствовался еще рядом факторов. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, но в отношении помещений применение затратного подхода недопустимо с точки зрения ФСО №7, а если оценке подлежит все здание, то применение затратного подхода Оценщик считает нецелесообразным по причине того, что существует рынок, имеется выборка аналогов, что соответствует пункту 24в ФСО №7, кроме того, достаточно трудно корректно определить внешнее и функциональное устаревания, что требуется согласно пункту 24б ФСО №7, по данным причинам Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода.

Комментарий касательно отказа от использования доходного подхода к оценке.

В соответствии с п. 12 ФСО V «рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Данный объект способен генерировать доход, но его размер свидетельствует о том, что он слабо приспособлен для использования в качестве инвестиционной недвижимости, вероятность его приобретения для передачи в аренду существенно ниже, чем у значительных по площади объектов. Передача в аренду вероятна в отношении части объекта. Будущие доходы от данного объекта являются неопределенными, т.к. рынок аренды находится в состоянии турбулентности.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости»:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, несмотря на способность объекта генерировать доход, последний с низкой долей вероятности будет основной целью приобретения данного объекта рыночными агентами, кроме того расчет доходным подходом предполагает расчет ставок аренды в рамках сравнительного подхода, с количеством ценообразующих факторов, большим, нежели при оценке стоимости, а затем конвертацию полученной ставки через ряд дополнительных величин в стоимость, что усложняет вычисления и повышает вероятность ошибки. Таким образом, Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода к определению стоимости объекта оценки.

Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке.

В соответствии с п. 5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Таким образом, факты, обуславливающие значимость сравнительного подхода, актуальны при оценке объекта оценки, а именно: рынок земельных участков существует, хотя и недостаточно активный, информация является актуальной в течение срока подготовки новой кадастровой оценки, аналоги сопоставимы по значимым ценообразующим факторам, информация доступна относительно цен предложений и способов ее приведения к ценам сделок.

При оценке стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход. Согласно п. 22 Федерального стандарта оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости»:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При проведении анализа рынка Оценщиком было определено, что количество аналогов для объекта оценки достаточно для определения стоимости в рамках метода корректировок (сравнения продаж), но недостаточно для применения методов регрессионного анализа, по этой причине Оценщик не выбрал методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода, а использовал метод сравнения продаж, т.к. количество аналогов достаточно, значения основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) у аналогов установлены, определены диапазоны влияния ценообразующих факторов. Значимой информации для проведения оценки достаточно и она подтверждена.

Таким образом, в данном отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки будет использован **сравнительный подход, а именно метод сравнения продаж.**

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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 сделок или предложениях на продажу. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход может быть реализован следующими методами, а также их сочетанием:

- качественными методами оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);

- количественными методами оценки (метод регрессионного анализа, метод корректировок, метод сравнения продаж и другие методы).

В данном отчете Оценщик использует метод сравнения продаж, так как исходя из анализа рынка видно, что рынок аналогичных объекту оценки объектов недвижимости активен, имеется постоянный спрос и предложение. Информация о реальных ценах продаж (сделок) объектов недвижимости по настоящее время остается закрытой, поэтому Оценщик применяет этот метод на основе информации открытой печати, а именно на основе предложений на продажу аналогичных объекту оценки объектов. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости. основополагающим принципом данного метода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно или выставленные на продажу.

2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3. На выделение различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

В результате анализа рынка Оценщик выяснил, что на дату оценки на рынке имеются предложения на продажу аналогичных объектов, из которых оценщик отобрал 3 объекта наиболее схожих с объектом оценки. В качестве единицы сравнения для всех объектов-аналогов Оценщик выбрал общепринятую единицу измерения площади – 1 кв.м. Выбор данной единицы сравнения площади объектов недвижимости и отказ от использования альтернативных единиц сравнения обусловлен измерением длины исследуемых объектов в метрах в рамках Международной системы единиц (СИ). Площадь является производной единицей измерения длины и выражается в кв.м (м×м). Описание объектов-аналогов произведено в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Местоположение объекта аналога	Площадь объекта аналога, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м, руб.	Источник информации	Контакты
1	Российская федерация, Алтайский край, р-н Благовещенский, рп Благовещенка, ул Советская, д 64, пом 1	296,1	8 100 000	27 356	https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_296.1_m_2832970332	89584096807
2	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Мамонтовский, с Мамонтово, ул Советская, д 124, пом 2	521,2	13 730 000	26 343	https://ak.move.ru/objects/prodatsya_tp_ploschadyu_521_kvm_altayskiy_kray_mamontovskiy_rayon_selo_mamontovo_9262444555/	89627970018
3	Российская Федерация, Алтайский край, Топчихинский р-н, с. Топчиха, пер. Школьный, д. 4, пом 2	100,7	2 500 000	24 826	https://www.avito.ru/topchiha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100.7_m_4175226633	89831800834

Таблица 9

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Кадастровый номер объекта капитального строительства	22:31:030501:5057	22:05:050309:4820	22:27:011601:10783	22:49:020105:4723
Источник информации		https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_296.1_m_2832970332	https://ak.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_521_kvm_altayskiy_kray_mamontovskiy_rayon_selo_mamontovo_9262444555/	https://www.avito.ru/topchihina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100.7_m_4175226633
Контакт		89584096807	89627970018	89831800834
Цена предложения, руб.		8 100 000	13 730 000	2 500 000
Цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.		27 356	26 343	24 826
Тип объекта	<i>встроенное помещение</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		27 356	26 343	24 826
Функциональное назначение объекта	<i>Торговые площади</i>	Торговые площади	Торговые площади	Торговые площади
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		27 356	26 343	24 826
Права на недвижимость	<i>право собственности</i>	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Условия финансирования	<i>рыночные</i>	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Условия продажи	<i>рыночные</i>	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Местоположение	<i>Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9</i>	Российская федерация, Алтайский край, р-н Благовещенский, рп Благовещенка, ул Советская, д 64, пом 1	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Мамонтовский, с Мамонтово, ул Советская, д 124, пом 2	Российская Федерация, Алтайский край, Топчихинский р-н, с. Топчиха, пер. Школьный, д. 4, пом 2
Статус населенного пункта	<i>прочие населенные пункты - верхнее доверительного</i>	райцентры с развитой промышленностью - среднее значение	райцентры сельскохозяйственных районов - среднее значение	райцентры сельскохозяйственных районов - среднее значение
Корректировка, %		-32%	-18%	-18%
Откорректированная стоимость, руб.		18 602	21 601	20 357

Территориальная зона	исторический центр	центр деловой активности, среднее значение	исторический центр	исторический центр
Корректировка, %		14%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		21 206	21 601	20 357
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на неактивной улице (расширенный интервал)	на красной линии
Корректировка, %		0%	4%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		21 206	22 465	20 357
Вход / Доступ на территорию	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		21 206	22 465	20 357
Физическое состояние здания (расчетно)	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		-19%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		17 177	22 465	20 357
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		17 177	22 465	20 357
Этаж расположения / этажность здания	1-й, 2-й этаж	1-й	1-й и 2-й	1 этаж
Корректировка, %		-1%	1%	-1%
Откорректированная стоимость, руб.		17 005	22 690	20 153
Площадь общая, кв.м	851,5	296,1	521,2	100,7
Корректировка, %		-8%	-4%	-16%
Откорректированная стоимость, руб.		15 645	21 782	16 929
Дата предложения	07.10.2024	23.09.2024	01.10.2024	11.09.2024
Корректировка, %		0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		15 645	21 782	16 929
Корректировка на торг, %		-21,5%	-21,5%	-21,5%
Откорректированная стоимость, руб.		12 281	17 099	13 289
Состояние отделки	отделка "стандарт" + требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%
Откорректированная стоимость, руб.		11 544	16 073	12 492
Величина чистой коррекции		15 812	10 270	12 334
Весовой коэффициент	1,00	0,2487	0,5228	0,2285
Сумма модулей корректировок, без учета скидки на торг		123%	58%	134%
Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки с НДС 20%, руб.	14 128	Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля	Нижняя граница интервала	9 829 716
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС 20%, руб.	12 029 992		Верхняя граница интервала	13 686 160

Обоснование корректировок

1. Корректировка на «тип объекта» – не производилась, т.к. все аналоги – встроенные помещения, как и объект оценки.

2. Корректировка на «функциональное назначение объекта» – не производилась, т.к. все аналоги – торговые площади, как и объект оценки.

3. Корректировка на «права на недвижимость» – для всех объектов сравнения равна нулю, т.к. на все объекты сравнения зарегистрировано право собственности на объект недвижимости и земельный участок, что подтверждается скриншотами из ЕГРН в приложении к отчету.

4. Корректировка на «условия финансирования» – для всех объектов сравнения равна нулю, т.к. для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

5. Корректировка на «условия продажи» – для всех объектов сравнения равна нулю, т.к. для всех объектов сравнения условия продажи являются рыночными и подразумевают публичное предложение.

6. Корректировка на «статус населенного пункта» – произведена по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2023. – с. 79, статус населенного пункта определен следующим образом: объекта оценки - прочие населенные пункты - верхнее доверительного, коэффициент - 0,50; объекта-аналога №1 - райцентры с развитой промышленностью - среднее значение, коэффициент - 0,74; объекта-аналога №2 - райцентры сельскохозяйственных районов - среднее значение, коэффициент - 0,61; объекта-аналога №3 - райцентры сельскохозяйственных районов - среднее значение; коэффициент - 0,61. Расчет представлен ниже:

для аналога №1 = $(0,50/0,74 - 1) \times 100\% = -32\%$,

для аналога №2 = $(0,50/0,61 - 1) \times 100\% = -18\%$,

для аналога №3 = $(0,50/0,61 - 1) \times 100\% = -18\%$.

7. Корректировка на «территориальную зону» – произведена для всех аналогов по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с.123, территориальная зона объекта оценки определена следующим образом: объекта оценки - исторический центр, коэффициент - 1,00; объекта-аналога №1 - центр деловой активности, среднее значение, коэффициент - 0,88; объекта-аналога №2 - исторический центр, коэффициент - 1,00; объекта-аналога №3 - исторический центр. Расчет представлен ниже:

для аналога №1 = $(1,00/0,88 - 1) \times 100\% = 14\%$,

для аналога №2 = $(1,00/1,00 - 1) \times 100\% = 0\%$,

для аналога №3 = $(1,00/1,00 - 1) \times 100\% = 0\%$.

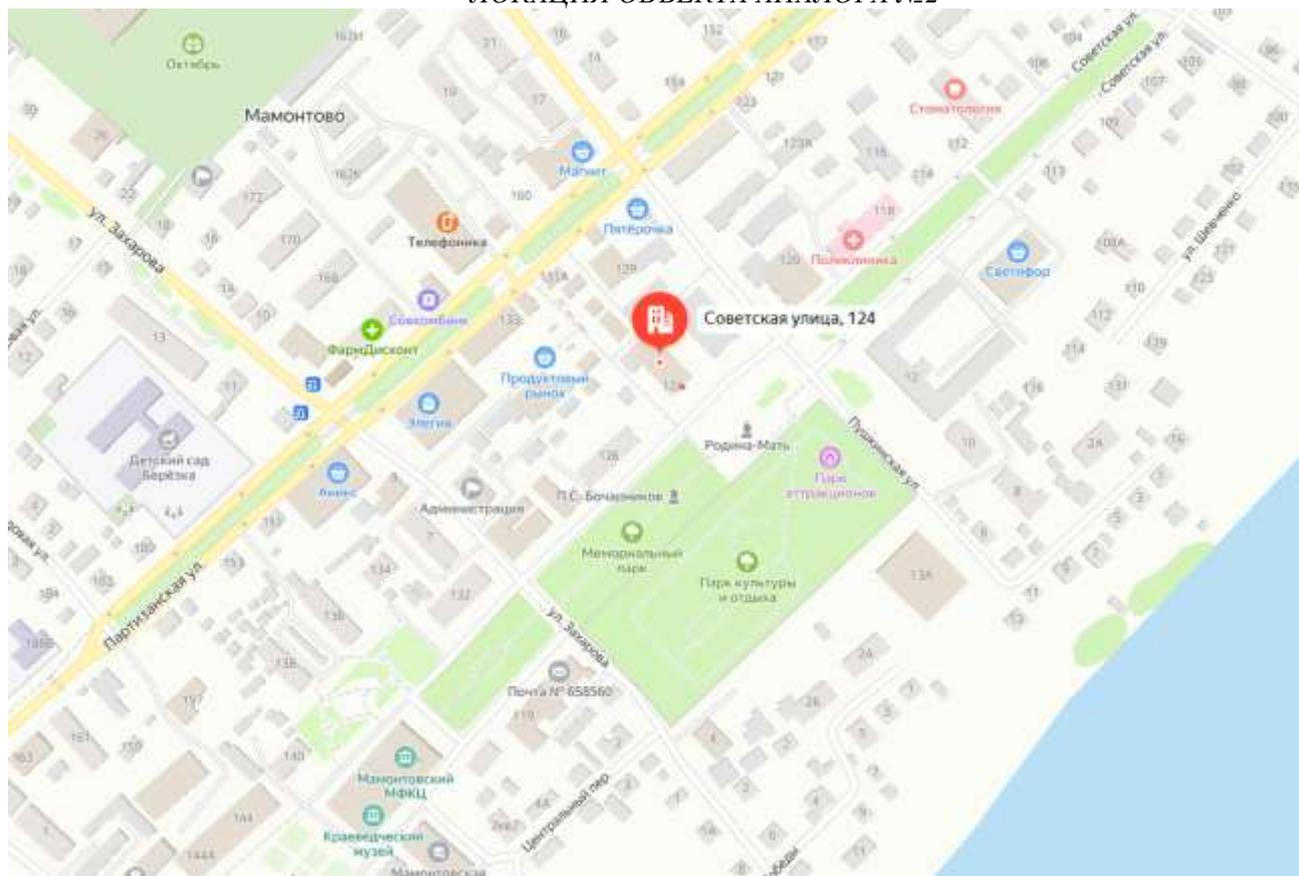
ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



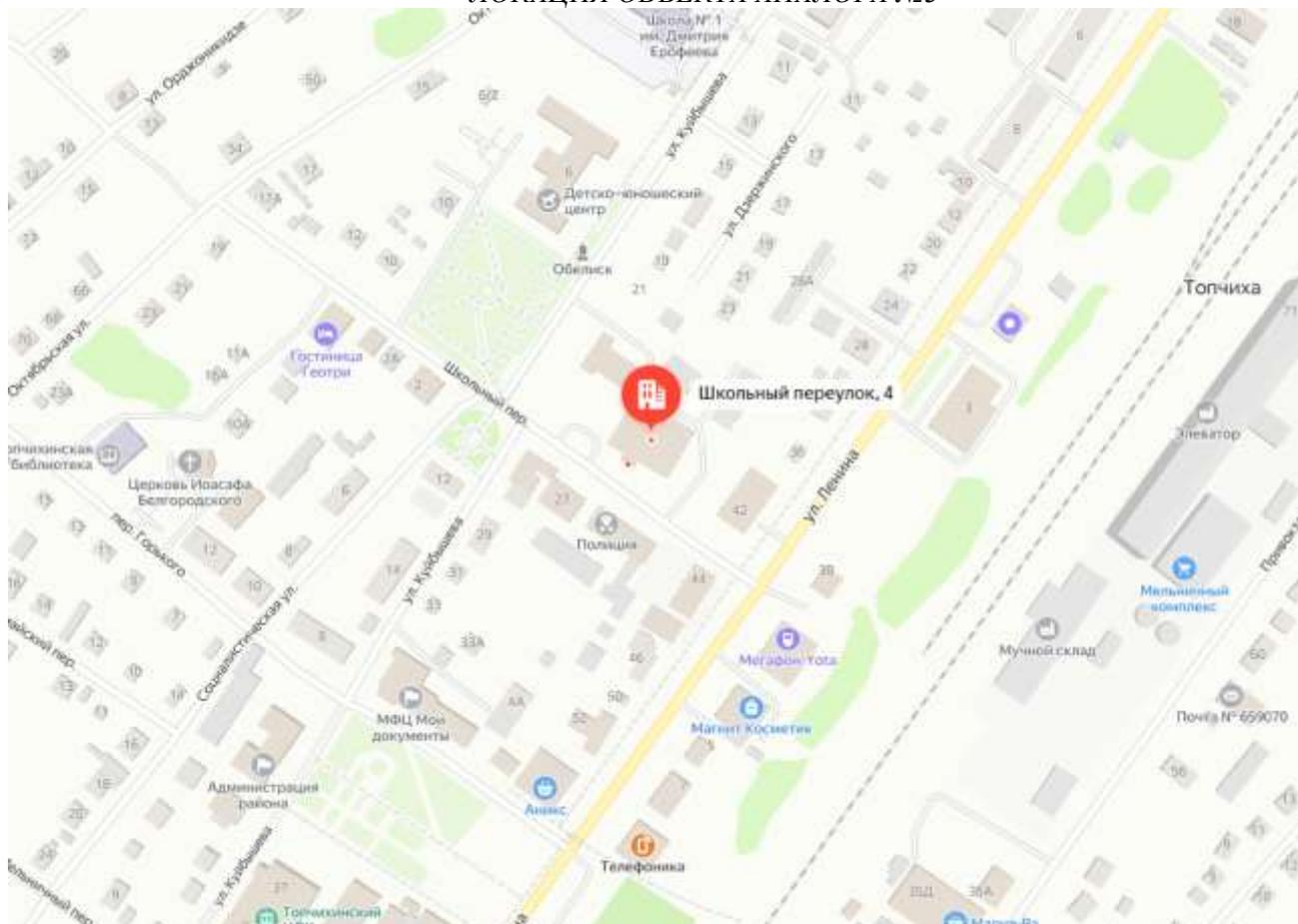
ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА АНАЛОГА №1



ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА АНАЛОГА №2



ЛОКАЦИЯ ОБЪЕКТА АНАЛОГА №3



8. Корректировка на «расположение относительно красных линий» – производилась по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 138 следующим образом: расположение относительно красных линий для объекта оценки определено следующим образом: на красной линии, коэффициент - 1,00; объекта-аналога №1 - на красной линии, коэффициент - 1,00; объекта-аналога №2 - на неактивной улице (расширенный интервал), коэффициент - 0,96; объекта-аналога №3 - на красной линии, коэффициент - 1,00. Расчет представлен ниже:

$$\text{для аналога №1} = (1,00/1,00 - 1) \times 100\% = 0\%,$$

$$\text{для аналога №2} = (1,00/0,96 - 1) \times 100\% = 4\%,$$

$$\text{для аналога №3} = (1,00/1,00 - 1) \times 100\% = 0\%.$$

9. Корректировка на «вход в помещения» - не производилась, т.к. данные аналоги и объект оценки имеют отдельный вход.

10. Корректировка на «физическое состояние здания» – производилась по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 302–303 следующим образом: физическое состояние здания для объекта оценки определено следующим образом: удовлетворительное, коэффициент - 0,81; объекта-аналога №1 - хорошее, коэффициент - 1,00; объекта-аналога №2 - удовлетворительное, коэффициент - 0,81; объекта-аналога №3 - удовлетворительное, коэффициент - 0,81. Расчет представлен ниже:

$$\text{для аналога №1} = (0,81/1,00 - 1) \times 100\% = -19\%,$$

$$\text{для аналога №2} = (0,81/0,81 - 1) \times 100\% = 0\%,$$

$$\text{для аналога №3} = (0,81/0,81 - 1) \times 100\% = 0\%.$$

11. Корректировка на «материал стен» – не производилась, так как у данных объектов-аналогов и объекта оценки стены из кирпича/бетона.

12. Корректировка на «этаж расположения» – произведена для всех аналогов и рассчитана по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 276 следующим образом:

$$\text{для аналога №1} = (0,99/ 1,00 - 1) \times 100\% = -1\%;$$

$$\text{для аналога №2} = (0,99/ 0,98 - 1) \times 100\% = 1\%;$$

$$\text{для аналога №3} = (0,99/ 1,00 - 1) \times 100\% = -1\%.$$

где $0,99 = 643/851,5 * 1 + 208,5/851,5 * 0,95$ – параметр объекта оценки, отношение удельной цены торгового объекта, 643 кв.м. которого располагается на первом этаже, 208,5 кв.м. - на втором этаже;

$0,98 = 1 * 323,2/521,2 + 198/521,2 * 0,95$ – параметр аналога №2, отношение удельной цены торгового объекта, 323,2 кв.м. которого располагается на первом этаже, 198 кв.м. - на втором этаже (согласно данным продавца);

0,95 – отношение удельной цены объекта на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже.

13. Корректировка на «общую площадь» – произведена для всех аналогов методом корректирующих параметрических коэффициентов, т.к. указанные объекты-аналоги имеют отличающуюся от объекта оценки площадь.

Коэффициент торможения $b_i = -0,0830$ определен на основе Справочника оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 226–227.

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$K_i(\%) = \left[\left(\frac{X_i}{X_{ан. i}} \right)^{b_i} - 1 \right] \times 100\%$$

$$\text{для аналога №1} = ((851,5 / 296,1)^{-0,0830} - 1) \times 100\% = -8\%;$$

$$\text{для аналога №2} = ((851,5 / 521,2)^{-0,0830} - 1) \times 100\% = -4\%;$$

$$\text{для аналога №3} = ((851,5 / 100,7)^{-0,0830} - 1) \times 100\% = -16\%.$$

14. Корректировка на «дату предложения» – по данным отчетов компании Rid Analytics «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края» за 2 – 3 кварталы 2024 г. ценовая динамика имела следующие значения.

Таблица 8. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS®	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	15 851	4 795	23 112
2-3 кварталы 2020 г.	14 578	4 317	20 883
2-3 кварталы 2021 г.	15 042	4 468	21 079
2-3 кварталы 2022 г.	15 762	4 545	21 959
4 кв. 2022 г. - 1 кв. 2023 г.	16 033	4 664	23 110
2-3 кварталы 2023 г.	16 489	4 626	23 543
4 кв. 2023 г. - 1 кв. 2024 г.	17 142	4 774	24 285
2-3 кварталы 2024 г.	17 839	4 929	23 935

Корректировка не произведена.

15. Корректировка на «торг» – цена предложения, как правило, является лишь желаемой величиной, за которую продавец желает продать объект недвижимости. Но на рынке всегда имеется уторговывание, т.е. процесс снижения цены предложения. Корректировка рассчитана по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 367. Корректировка для всех аналогов составила (-21,5%), что значению верхней границы скидки на цены предложений объектов по торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади.

16. Корректировка на «внутреннюю отделку» – произведена для всех аналогов и рассчитана по Справочнику оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А. и др. – Нижний Новгород, 2023, с. 312 следующим образом: для аналогов №1, №2, №3 = $(0,72/0,77 - 1) \times 100\% = -4\%$, где, $0,72 = 212,1/851,5 * 0,77 + 639,4/851,5 * 0,70$ – отношение удельной цены объекта оценки с отделкой стандарт (212,1 кв.м) и отделкой, требующей косметического ремонта (639,4 кв.м) к удельной цене объекта с отделкой «стандарт», $0,77$ – среднее значение отношения удельных цен торговых объектов с отделкой «стандарт» к удельным ценам аналогичных объектов с отделкой «премиум», $0,70$ – среднее значение отношения удельных цен торговых объектов с отделкой, требующей косметического ремонта к удельным ценам аналогичных объектов с отделкой «премиум».

При определении величины корректировки, Оценщик отвечает на вопрос: *за какую сумму был бы сдан в аренду объект сравнения, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый.*

Весовые коэффициенты для аналогов были установлены Оценщиком, исходя из величины относительной коррекции, которая определена как как отношение разницы цены предложения и последней откорректированной стоимости к цене предложения. Наименьший весовой коэффициент присвоен аналогу с наибольшей величиной относительной коррекции, наибольший весовой коэффициент – аналогу с наименьшей величиной относительной коррекции.. Весовые коэффициенты установлены обратно пропорционально значению относительной коррекции и рассчитаны по формуле, имеющей общий вид:

$$K_B = \frac{1}{\frac{1}{(|K_n| + 1\%)} + \frac{1}{(|K_1|)} + \frac{1}{(|K_2|)} + \frac{1}{(|K_3|)}},$$

где: K_B – весовой коэффициент для n-ого аналога; K_n – величина относительной коррекции объекта-аналога, для которого определяется весовой коэффициент; K_1, K_2, K_3 – значение относительной коррекции соответствующего аналога.

Для статистически подтвержденного обоснования выбора объектов-аналогов Оценщик решил рассчитать коэффициент вариации конечной выборки (последних откорректированных значений стоимости объектов-аналогов). Коэффициент вариации рассчитывался следующим образом:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}}{\bar{x}}$$

где x_i – конечное откорректированное значений стоимости i -го объекта-аналога;
 \bar{x} – средний показатель конечных откорректированных значений стоимости объектов-аналогов, входящих в исследуемую выборку;

n – количество объектов-аналогов, входящих в исследуемую выборку.

Расчетная величина коэффициента вариации составила 0,18. Если его величина не превышает **0,33 или 33%**, то с доверительной вероятностью 99% нет оснований отвергать гипотезу о соответствии распределения нормальному. А если предполагается, что распределение нормальное, то и выборка однородная, поскольку принадлежит одной генеральной совокупности. Полученное значение коэффициента вариации показывает однородность исследуемой выборки.

Применимость данного критерия, по субъективному мнению Оценщика, нельзя отнести к ценам предложений объектов-аналогов, поскольку аналоги могут быть «далекими» (неоднородными). Однородными они должны стать после внесения корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, с НДС 20% округленно составляет:

12 029 992 (Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был использован один подход – сравнительный (метод сравнения продаж), которому присвоен вес, равный 1. Отказ от использования других подходов Оценщик обосновал.

Согласование результатов оценки объекта различными подходами можно рассматривать как процедуру уменьшения случайной ошибки оценки путем усреднения значений, полученных разными подходами, при этом, каждому подходу присваивается определенный вес, в зависимости от весомости данного критерия, исходя из максимального значения 100 единиц.

Оценщиком произведен расчет весовых коэффициентов для каждого из подходов, при определении рыночной стоимости объектов оценки. Данные приведены в таблице 10.

Таблица 10

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	-	100	-
2	Полнота информации	-	100	-
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	100	-
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	100	-
5	Способность учитывать местоположение	-	100	-
6	Допущения, принятые в расчетах	-	100	-
7	Сумма баллов $\sum(1+2+3+4+5+6)$	-	600	-
8	Удельные весовые показатели ($\sum / 600$)	-	1	-

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$PC = PC_{\text{ЗАТР}} \times W_1 + PC_{\text{СРАВН}} \times W_2 + PC_{\text{ДОХ}} \times W_3,$$

где PC – рыночная стоимость, руб.

$PC_{\text{ЗАТР}}$, $PC_{\text{СРАВН}}$, $PC_{\text{ДОХ}}$ – рыночная стоимость, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.

W_1 , W_2 , W_3 – средневзвешенное значение достоверности (удельный весовой показатель) затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

Несмотря на то, что результаты оценки весомости различных подходов дали одинаковый результат, все-таки имеются расхождения между величиной рыночной стоимости, определенной в рамках доходного и сравнительного подходов. Расхождения в оценках отличаются тем, какие аспекты формирования величины рыночной стоимости акцентируются в том или ином подходе. Доходный подход отражает инвестиционные интересы потенциального рационального покупателя объекта коммерческой недвижимости и его стремление к максимизации потока доходов. Сравнительный подход отражает компромиссную величину рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости, обладающего набором соответствующих характеристик, которая отражает интересы субъектов спроса и предложения.

Применяя различные подходы к оценке стоимости объектов оценки, Оценщик пришел к одному и двум результатам, путем согласования которых рассчитывается рыночная стоимость объектов оценки. Согласование результатов оценки приведено в таблице 11.

Таблица 11

Наименование	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС 20%, руб.	не применялся	-	12 029 992	1	не применялся	-
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС 20%, руб.	12 029 992					

Исходя из проведенных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки с НДС 20% округленно составляет:

12 029 992 (Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки	
В данном отчете величина стоимости объекта оценки определялась только в рамках сравнительного подхода. Поскольку удельный показатель стоимости данного объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных удельных показателей стоимости объектов-аналогов, то рационально предположить, что возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, определяются как произведение наименьшего и наибольшего из откорректированных удельных значений стоимости объектов-аналогов на площадь объекта оценки. Границы интервала, определенные таким образом, представлены ниже:	
Величина нижней границы интервала	9829716 (Девять миллионов восемьсот двадцать девять тысяч семьсот шестнадцать) рублей
Величина верхней границы интервала	13686160 (Тринадцать миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч сто шестьдесят) рублей

8. ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из расчетов, Оценщик пришел к выводу, что на 7 октября 2024 г. рыночная стоимость объекта оценки с НДС 20%, округленно составляет:

12 029 992 (Двенадцать миллионов двадцать девять тысяч девятьсот девяносто два) рубля.

9. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, Горнинская Ольга Анатольевна, Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и опыта, утверждаю, что:

➤ результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в отчете допущений и ограничений применения полученного итогового результата;

➤ содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;

➤ Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

➤ вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценщик

Горнинская О.А.

ПРИЛОЖЕНИЯ**Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа**

<i>Физический износ, %</i>	<i>Состояние несменяемых конструкций зданий</i>	<i>Состояние внутренних конструктивных элементов</i>
0-20	Повреждений и деформаций нет	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и деформаций нет, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
41-60	Имеется много следов ремонта, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркет, плитка). Большое число повреждений ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. Внутренняя отделка полностью разрушена. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил.

АНАЛОГИ

АНАЛОГ №1 – ТАБЛИЦЫ 6а, 8,9

avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_296.1_m_2832970332

Продам торговое помещение, 296.1 м²

8 100 000 Р ▾
27 356 Р за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

8 958 409-68-07

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Новактив
Компания
На Авито с июня 2020 🏆
Надёжный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Барабашов Владимир




О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 296.1 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Советская ул., 64

Скрыть карту

Сообщения

12:20
03.10.2024

avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_296.1_m_2832970332



8 100 000 ₪ ▼
27 356 ₪ за м²

8 958 409-68-07

[Написать сообщение](#)
Online

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Новактив
Компания
На Авито с июня 2020
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Барабашов Владимир

Описание

ЦЕНА СНИЖЕНА, ЕСТЬ СТАБИЛЬНЫЙ АРЕНДАТОР.

Светлое и теплое помещение
Два входа.
Первый этаж (300 М2)
3м высота потолков
светлое и теплое помещение
все коммуникации на этаже (два с/у)
Есть склад оборудован стеллажами Наличие офиса 15 КВТ
парковка на улице на 30 автомобилей.
Помещение в аренде 90000 рублей в месяц плюс все коммуникации сверху оплачивает арендатор.

Условия сделки:
Быстрый выход на сделку
Любые формы оплаты
Возможен обмен на квартиру в Новосибирск. коммерческая недвижимость, коммерческое помещение.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

№ 2832970332 · 23 сентября в 06:21 · 2841 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#) [Сообщить](#)

12:20
03.10.2024



Помещение

Дата обновления информации: 13.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:05:050309:4820
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Алтайский край, р-н Благовещенский, рп Благовещенка, ул Советская, д 64, пом 1
Площадь, кв.м	296.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1-й

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3838856.24
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	22:05:050220:0025:01:205:000012330:0100:20001
Инвентарный номер	01:205:000012330:0100:20001

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 22:05:050309:4820-22/132/2022-2 от 05.08.2022
---	---

	Здание	ДЕЙСТВИЯ ...
	Дата обновления информации: 02.08.2024	
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	22:05:050309:4435	
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Алтайский край, район Благовещенский, рп Благовещенка, ул Советская, д 64	
Площадь, кв.м	1033.5	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Материал наружных стен	Из прочих материалов	
Год завершения строительства	2005	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	16962241.84	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	18.12.2023	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	22:05:050220:0025:01:205:003:000006070	
Кадастровый номер	22:05:050220:0025:01:205:002:000086480:0101	
Инвентарный номер	01:205:003:000006070	
Инвентарный номер	01:205:002:000086480:0101	



Земельный участок

Дата обновления информации: 12.07.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:05:050220:25
Дата присвоения кадастрового номера	27.12.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

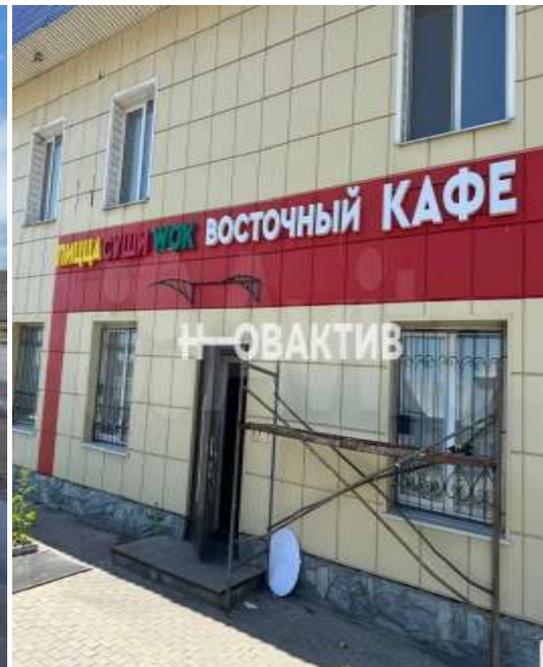
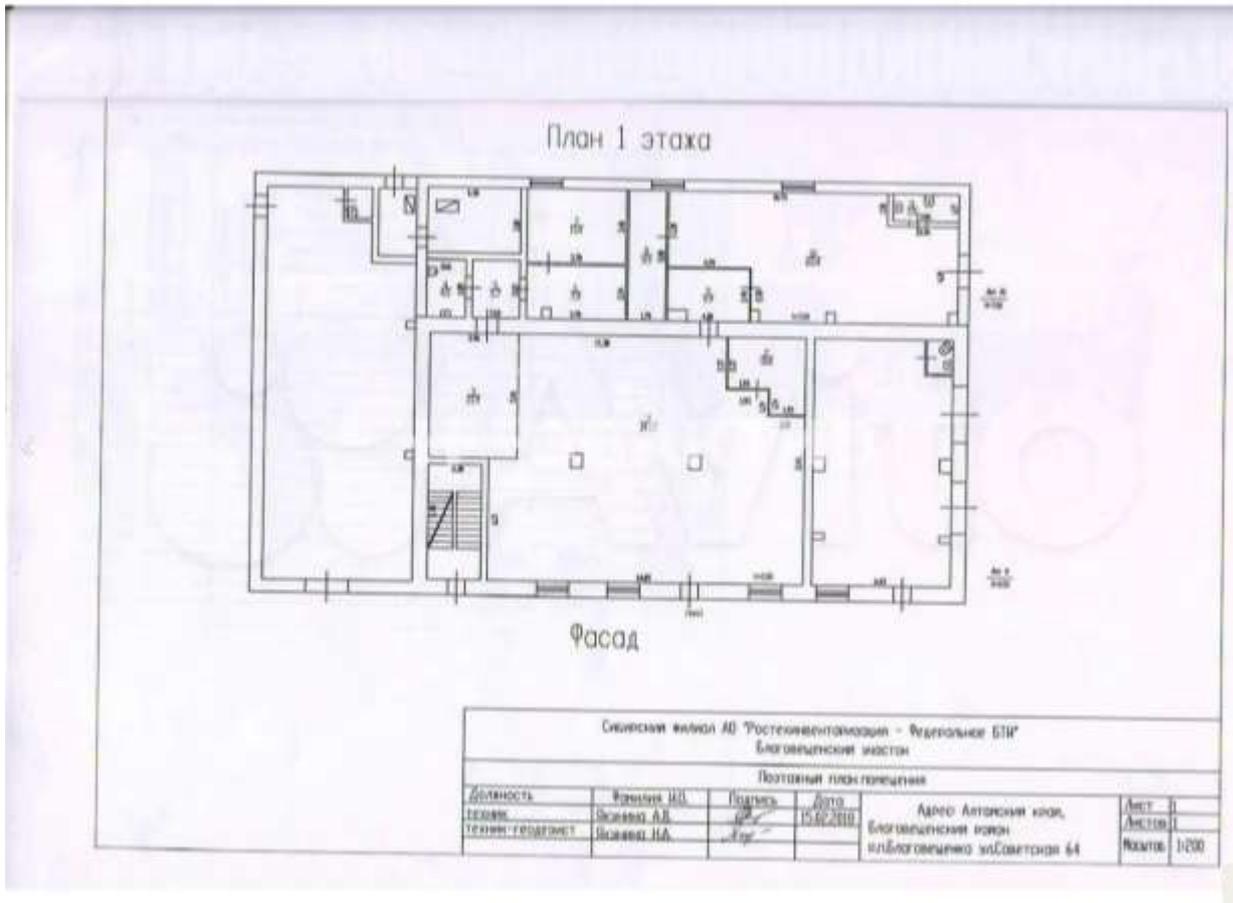
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, район Благовещенский, рп. Благовещенка, ул. Советская, 64
Площадь, кв.м	1057
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства магазина

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1449337.26
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 22-22/007-22/007/001/2015-2203/4 от 05.08.2015
	Общая долевая собственность № 22:05:050220:25-22/007/2020-5 от 06.05.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 22-22-06/009/2006-518 от 31.10.2006
	Частный сервитут № 22-22-06/009/2008-920 от 16.11.2008
	№ 22-22-06/022/2005-128 от 26.01.2006





АНАЛОГ №2 – ТАБЛИЦЫ 6а, 8, 9

ak.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_521_kv_m_altayskiy_kray_mamontovskiy_rayon_selo_mamontovo_9262444555/

move.ru Алтайский... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное [Разместить объявление](#) Войти

Недвижимость на Move.ru — Алтайский край — р-н. Мамонтовский — с. Мамонтово

Продажа торгового помещения, 521 м², Мамонтово, Советская улица, 124

13 730 000 ₽ цена за м²
26 353 ₽ [Мамонтовский р-н с. Мамонтово](#) [Советская улица 124](#) [Добавить в избранное](#)

руб дол евро

15 декабря 2023 12 (+4 за сегодня) Обновлено 1 октября [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



Агент
+7 (962) 797-00-18
[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

megamarket.ru
Смартфон Apple iPhone 14 Pro 256Gb Deep Purple
32 899 ₽
[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

nivegauche.ru
Bouticle Glow Lab Argan Repair Illuminating Mask
1 068 ₽ ~~1 125 ₽~~
[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

lgcity.ru

манжерок.рф РЕКЛАМА
Отдых мечты на Алтае среди гор в Отеле Манжерок 3*
[Узнать больше](#)

ТП в продажу

Цена: 13 730 000 ₽ Общая площадь: 521 м²

15:47
03.10.2024



Создано: 15.12.2023 в 08:59

Обновлено: 01.10.2024 в 20:27

Алтайский край, Мамонтовский район,
село Мамонтово, Советская улица, 124

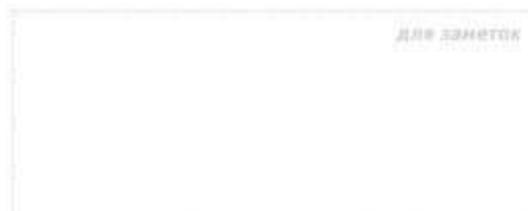
13 730 000 ₽

Алтайский край, Мамонтовский район, село Мамонтово,
Советская улица, 124

<https://ak.move.ru/objects/9262444555>

Агент

79627970018



ТП - Торговое помещение

Общая площадь

521 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

На центральной площади районного центра Мамонтово, продаётся торговое помещение, расположенное на 1 и 2 этажах, двухэтажного, отдельно стоящего здания, общей площадью 521.2 кв. М., на земельном участке площадью 764.3 кв. М. Есть подсобные помещения, санузел. Земля и здание в собственности. В 2009 г. Произведена реконструкция здания. Удобная парковка и место для разгрузки и погрузки. Торговые площади сданы в аренду. Торговых помещений: 1 этаж-293 кв. М., второй этаж-198 кв. М. Отопление центральное. Установлен прибор учета тепла. Электроэнергия, мощность 30квт. Водоснабжение центральное по прибору





Помещение

Дата обновления информации: 13.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:27:011601:10783
Дата присвоения кадастрового номера	21.08.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Мамонтовский, с Мамонтово, ул Советская, д 124, пом 2
Площадь, кв.м	521.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6057352.92
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	22:27:011601:0964:01:226:003:000007100:0100:20002
Инвентарный номер	01:226:003:000007100:0100:20002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 22-22-20/001/2010-128 от 06.05.2010 Общая долевая собственность № 22-22-20/001/2010-128 от 06.05.2010
--	--

 Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 18.12.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	22:27:011601:6836	
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Алтайский край, р-н. Мамонтовский, с. Мамонтово, ул. Советская, д. 124	
Площадь, кв.м	1055.8	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	2	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	1961	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	9939345.03	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	18.12.2023	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	22:27:011601:0964:01:226:003:000007100	
Инвентарный номер	01:226:003:000007100	





АНАЛОГ №3 – ТАБЛИЦЫ 6а, 8, 9

avito.ru/topchiha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100.7_m_4175226633

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Алтайский край

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 100.7 м²

2 500 000 ₽
 24 826 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 983 180-08-34

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости АККОРД
 Компания
 На Авито с января 2015
 Завершено 825 объявлений
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены
 Документы проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

160 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Зарина Чалова

Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
 Общая площадь: 100.7 м²
 Этаж: 1
 Отделка: офисная

Мощность электросети: 13 кВт
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
 Пешая доступность

Возможные конкуренты
 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Сообщения

17:09
 03.10.2024

avito.ru/topchiha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100.7_m_4175226633

2 500 000 Р 
24 826 Р за м²

8 983 180-08-34

Написать сообщение
Отключит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? **Ещё продать?**

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
АККОРД
Компания
на Avito с января 2015
Завершило 825 объявлений
[Надёжный партнёр](#) [Результаты проверки](#)
[Документы проверены](#)
[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

160 обязательский пользователей

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Зарина Чалова

Описание

ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ

АДРЕС: С. ТОПЧИХА, ПЕР. ШКОЛЬНЫЙ, 4

ОБЪЕКТ РАСПОЛОЖЕН НА ВТОРОЙ ЛИНИИ, ИМЕЕТ ХОРОШУЮ ПРОХОДИМОСТЬ, ОСТАНОВКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ

НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ПОМЕЩЕНИЕ ПУСТОЕ...

✓ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ- 100,7 м²

- ВХОД СО ВТОРОЙ ЛИНИИ+ ВХОД СО СТОРОНЫ УЛИЦЫ
- ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
- ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ МОЩНОСТЬ 13 кВт
- МЕСТО НА ФАСАДЕ ПОД РЕКЛАМНУЮ ВЫВЕСКУ
- ПОМЕЩЕНИЕ ОТЛИЧНО ПОДОЙДЕТ ПОД ОФИС, ТОРГОВЛЮ
- УДОБНЫЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, БОЛЬШАЯ ПАРКОВКА
- СТОИМОСТЬ 2 500 000 руб.

РАССМОТРИМ ВСЕ ВАШИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, А ТАК ЖЕ ВАРИАНТ АРЕНДЫ НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК!

☎ ЗВОНИТЕ СЕГОДНЯ ■■■

ОТВЕТИМ НА ВСЕ ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВАС ВОПРОСЫ!

Потенциальным клиентам 5 БЕСПЛАТНЫХ услуг* от АН АККОРД:

- БЕСПЛАТНАЯ заявка на получение ипотечного кредита;
- БЕСПЛАТНАЯ консультация юриста по недвижимости;
- БЕСПЛАТНЫЙ тест-драйв услуг по продаже квартиры на 7-14 дней;
- БЕСПЛАТНЫЙ поиск и подбор квартиры в новостройках Барнаула, Новосибирска, Москвы, Санкт-Петербурга, Турции, ОАЭ, Тайланда;
- БЕСПЛАТНЫЙ выезд агента для оценки объекта недвижимости по программе «СРОЧНЫЙ ВЫКУП».

И теперь немного о нас:

АН «АККОРД» – одна из крупнейших сетей агентств недвижимости Алтайского края, которая состоит из профессиональных экспертов с многолетним опытом работы. В базе агентства более 1000 объектов в России (Барнаул, Новосибирск, Москва, Сочи), Турции, ОАЭ и Тайланде, 5 офисов продаж (Барнаул, Новоалтайск, Бийск).

Почему клиенты выбирают нас:

- услуги по принципу ОДИНУГО окна;
- Работаем БЕЗ предоплат, оплата только по факту выполнения;
- СРОЧНЫЙ выкуп недвижимости за 1-3 дня;
- Профессиональные фото и реклама на более чем 15 площадках;
- Полное юридическое сопровождение сделки;
- Являемся партнерами ведущих банков (скидки для клиентов агентства до 1% годовых);
- Организация деятельности строго в соответствии с действующим законодательством

* Условно предоставления услуг можно уточнить по телефону агентства.

Звоните, будем рады Вам помочь! ■■

О здании

Готовность в эксплуатации	Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Тип здания: торговый центр	Парковка: на улице, бесплатная

№ 4175226633 - 11 сентября в 09:58 · 292 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения 

17:10
03.10.2024



Помещение

Дата обновления информации: 31.07.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:49:020105:4723
Дата присвоения кадастрового номера	21.03.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Топчихинский, с Топчиха, пер Школьный, д 4, пом 2
Площадь, кв.м	100.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1272351.55
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	13.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 22:49:020105:4723-22/111/2022-8 от 26.04.2022
--	---



Здание

Дата обновления информации: 18.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:49:020105:486
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, Топчихинский р-н, с. Топчиха, пер. Школьный, д. 4
Площадь, кв.м	1971.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24904976.69
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	18.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	22:49:020104:0021:01:249:003:000000530
Инвентарный номер	01:249:003:000000530

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 22-01/49-5/2002-83 от 10.07.2002 Общая долевая собственность № 22:49:020105:486-22/115/2022-5 от 14.01.2022
--	---



АНАЛОГИ №4-№6 – ТАБЛИЦА 6а

avito.ru/bystryy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_537410_4400256400

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза Мои объявления Ольга Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Алтайский край

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Объект 537410

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 500 000 Р
15 903 Р за м²

8 960 965-36-73

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс - Бийск
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Галина Тебекова





О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: автономное
Общая площадь: 157,2 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщен

12:40
03.10.2024

avito.ru/bystryy_istok/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_537410_4400256400

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

2 500 000 Р ▾
15 903 Р за м²

8 960 965-36-73

Написать сообщение
Онлайн

Расположение

Алтайский край, Быстроистокский р-н, с. Быстрый Исток, ул. Ленина, 46 [Показать карту](#)

Описание

Продаётся помещение свободного назначения на первом этаже с отдельным входом с улицы. Общая площадь помещения составляет 157,20 квадратных метров. Сейчас в помещении сделан стандартный ремонт, что позволит быстро начать использовать его под свои нужды.

Это отличное предложение для тех, кто хочет приобрести готовое помещение для своего бизнеса или офиса. Расположение на первом этаже и отдельный вход с улицы делают данное помещение удобным и привлекательным для клиентов и посетителей.

Помещение можно использовать под любой вид деятельности: магазин, салон красоты, медицинский центр, офис и многое другое. Благодаря свободному назначению, вы сможете реализовать в нём любую бизнес-идею.

Кроме того, данное помещение имеет отличную транспортную доступность и удобное расположение в жилом районе. Это обеспечит вам постоянный поток клиентов и посетителей.

Не упустите уникальную возможность приобрести помещение свободного назначения на первом этаже с отдельным входом с улицы в прекрасном состоянии. Звоните прямо сейчас, чтобы узнать более подробную информацию и договориться о просмотре. Это ваш шанс создать успешный бизнес или расширить существующее дело!

Звоните нам или пишите, мы ответим на все ваши вопросы и поможем вам сделать правильный выбор. Не упустите возможность приобрести такое прекрасное помещение по выгодной цене. Наша команда с удовольствием поможет вам в осуществлении ваших планов и идей.

Инвестируйте в свое будущее!

Номер объекта: #2/537410/22481

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 4400256400 · 20 сентября в 12:27 · 68 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс - Бийск
Компания Самолет Плюс

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Галина Тебекова

12:40
03.10.2024



Помещение

Дата обновления информации: 13.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:07:030005:1576
Дата присвоения кадастрового номера	27.12.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, Быстроистокский район, с. Быстрый Исток, ул. Ленина, д. 46, пом. 6
Площадь, кв.м	157.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1505743.34
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	12.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	22:07:030005:0467:02:207:002:000045460:0106:20000
Инвентарный номер	02:207:002:000045460:0106:20000

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 22:07:030005:1576-22/025/2018-3 от 18.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 22:07:030005:1576-22/141/2022-11 от 22.02.2022 Аренда № 22:07:030005:1576-22/141/2022-10 от 22.02.2022



Здание

Дата обновления информации: 18.12.2023

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:07:030005:1077
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Быстроистокский, с Быстрый Исток, ул Ленина, д 46
Площадь, кв.м	770.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1967

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7379291.79
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	18.12.2023



Помещение

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:16:030409:526
Дата присвоения кадастрового номера	21.08.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Алтайский край, район Калманский, с Калманка, ул Буденного, д 1, пом 1
Площадь, кв.м	334.4
Назначение	Нежилое
Этаж	01

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2348956.83
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	13.12.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	22:16:0:1140
Инвентарный номер	784

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 22:16:030409:526-22/111/2023-7 от 23.01.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 22:16:030409:526-22/111/2022-3 от 24.12.2022 № 22:16:030409:526-22/111/2022-4 от 24.12.2022



Здание

Дата обновления информации: 18.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:16:030409:380
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Алтайский край, район Калманский, с Калманка, ул Буденного, д 1
Площадь, кв.м	1076.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7563863.15
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	18.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	22:16:000000:0000:01:215:001:000007840
-------------------	--

ak.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2758_kvm_altayskiy_zmeinogorsk_ul_lomonosova_73_9262318718/

move.ru Алтайский... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru Алтайский край р-н Змеиногорский г. Змеиногорск

Продается помещение свободного назначения, 275.8 м², Змеиногорск, ул. Ломоносова, 73

2 500 000 ₽ цена за м² 9 065 ₽

Змеиногорский р-н г. Змеиногорск ул. Ломоносова 73

Добавить в избранное

13 сентября (+2 за сегодня) Обновлено вчера в 22:36

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Пользователь Собственник +7 (960) 956-08-04 Показать телефон

РЕКЛАМА rivegauche.ru

Мусс для укладки волос: Matrix Setter Mousse 1339 ₽ 1339 ₽ -24%

Лак для волос Matrix Vavoom Freezing Spray Extra Full 999 ₽ 1339 ₽ -25%

Лак для волос Matrix Vavoom Freezing Spray Extra Hold 999 ₽ 1339 ₽ -25%

Лак для волос Matrix Vavoom Triple Freeze Extra Dry 999 ₽ 1339 ₽ -25%

Уже в корзине

РЕКЛАМА domclick.ru

5-к дом 96 кв. м, 2-я линия 3 600 000 ₽ Узнать больше

ПСН в продажу

Цена: 2 500 000 ₽ Дата публикации: 13 сентября

РЕКЛАМА megamarket.ru

Серьги белого золота SOKOLOV 44 547 ₽

Кольцо из белого золота с бриллиантами 16 097 ₽

16:51 03.10.2024

ak.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2758_kvм_altayskiy_zmeinogorsk_ul_lomonosova_73_9262318718/

Фотографии (7) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Продам коммерческую недвижимость с арендным бизнесом, Есть возможность обустроить 2 этаж. Есть 2 гаража, отапливаемые. В одном из гаражей установлен угольный котёл, который отапливает всё здание. Также есть возможность подключения к центральному отоплению.



Кредиты для бизнеса на любые цели
Получите нужную сумму на выгодных условиях

[Перейти на сайт](#)

Информация

Продается ПСН площадью 275.8 кв.м. Алтайский край, цена 2 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Змеиногорский р-н г. Змеиногорск ул. Ломоносова 73

г. Барнаул: 4 ч 49 мин., 328 км на карте
г. Змеиногорск (центр): 11 мин., 900 м на карте
г. Горняк: 1 ч 10 мин., 67 км на карте
г. Рубцовск: 1 ч 9 мин., 89 км на карте



[Университеты](#) [Аптеки](#) [Больницы](#) [Детские сады](#) [Спортзалы](#) [Кафе, рестораны](#) [Магазины](#)
[Школы](#) [Парковки](#) [Похожие объявления поблизости](#)

[Смотреть на карте](#)

Пользователь
Собственник

[Сердце](#) [Поделиться](#) [Настроить](#) [Показать теле](#)

РЕКЛАМА megamarket.ru



44 547 Р
Серьги из белого золота SOKOLOV 1022113-3, бриллиант



16 097 Р
Кольцо белого золота с бриллиант р. 16 ADAMAS...



14 837 Р
Кольцо пожелтовшее из белого золота р. 16,5 SOKOLOV...



132 245 Р
Кольцо из белого золота с бриллиант р. 18 ADAMAS...



27 997 Р
Кольцо пожелтовшее из комбинированного золота р. 17...



18 557 Р
Кольцо пожелтовшее из красного золота р. 17,5 SOKOLOV...



Помещение

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:67:030107:467
Дата присвоения кадастрового номера	21.08.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, г. Змеиногорск, ул. Ломоносова, дом 73/1
Площадь, кв.м	275.8
Назначение	Нежилое
Этаж	01

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1123112.76
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	22:67:030107:168:01:407:002:000032740:0100:2000
Инвентарный номер	01:407:002:000032740

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 22:67:030107:467-22/115/2024-2 от 18.03.2024
--	--



Здание

Дата обновления информации: 19.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:67:030107:263
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Змеиногорский, г Змеиногорск, ул Ломоносова, д 73
Площадь, кв.м	669.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из мелких бетонных блоков
Год завершения строительства	1970

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4544229.49
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	18.12.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	22:67:000000:0000:01:407:002:000032740:0100:2000
Инвентарный номер	01:407:002:000032740:0100:2000

ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Помещение

Дата обновления информации: 25.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	22:31:030501:5057
Дата присвоения кадастрового номера	25.09.2024
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская федерация, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9
Площадь, кв.м	851.5
Назначение	Нежилое
Этаж	1-й

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	отсутствует
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	отсутствует

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 22:31:030501:5057-22/138/2024-1 от 25.09.2024
---	---

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.09.2024г.			
Кадастровый номер:	22.31:030501:5057		
Номер кадастрового квартала:	22.31:030501		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Росси́йская федера́ция, Алтайский край, район Павловский, п Новые Зори, ул Комсомольская д. 1 пом 9		
Площадь, м2:	851.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1-й, Этаж № 2-й		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22.31:030501:2148		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ВАРЛАМОВА ЕЛЕНА ВАСИЛЬЕВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЗОРИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 069F0BDC8181A023B6497F1E379BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.09.2024г.			
Кадастровый номер: 22:31:030501:5057			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Новозоринский сельсовет Павловского района Алтайского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:31:030501:5057-22/138/2024-1 25.09.2024 11:17:35
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BF0BDC5181A023B64697F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2014 по: 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

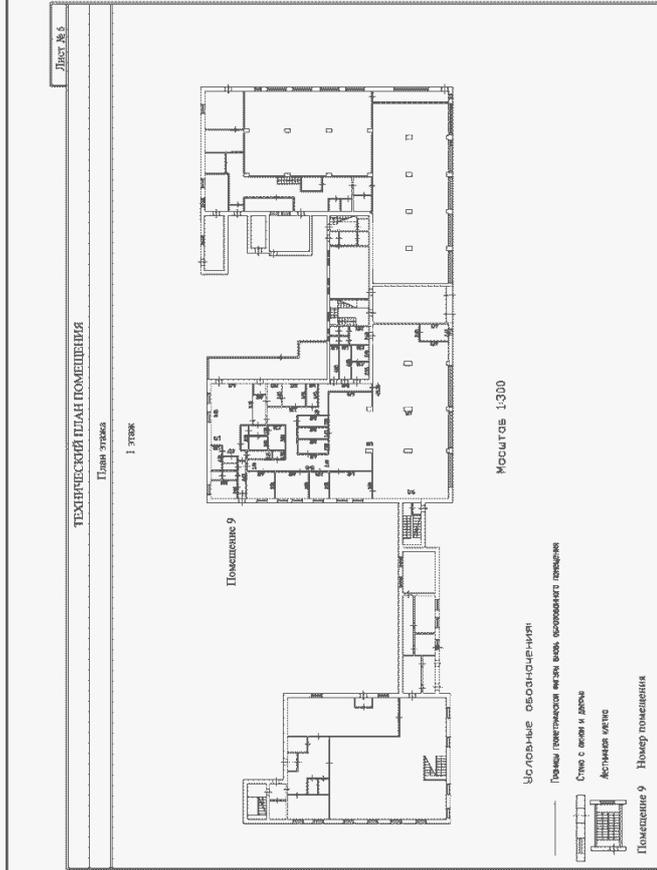
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

25.09.2024г.

Кадастровый номер: 22:31:030501:5057

Номер этажа (этажей): 1-й



Масштаб 1:300

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2, раздела 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
25.09.2024г.	
Кадастровый номер: 22:31:030501:5057	
Номер этажа (этажей): 2-й	

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
2 этаж

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 069708080381402386489712579887850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Российская Федерация
АДМИНИСТРАЦИЯ
НОВОЗОРИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА
АЛТАЙСКОГО КРАЯ
ул. Комсомольская, 12, п. Новые Зори, 659010
Тел. (8385)81-35-1-71, эл. почта
n-zori-2261@yandex.ru
№ 488 от 26.09.2024

Генеральному директору
ООО «ВекА»
А.И. Абрамовой

Просим произвести расчет рыночной стоимости помещения № 9, назначение нежилое. Площадь: общая 851,5 кв.м., двухэтажное помещение. Расположенного по адресу: 659010. Алтайский край, Павловский район, п. Новые Зори, ул. Комсомольская, 1. помещение 9. Балансовая стоимость помещения 8 042 335,72 рублей. Остаточная стоимость 7 892 792,45 рублей.

Глава сельсовета



Е.В. Варламова

ГОССТРОЙ РОССИИ
ФГУП "Ростехинвентаризация"

Дочернее федеральное государственное унитарное предприятие
"Алтайтехинвентаризация"

Китовский производственный отдел (участок)

Район Китовский

Город (пос.) Зубово-Полянский

Улица _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Китовский участок назначение нежилого строения

Инвентарный номер						
Реестровый номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 8 сентября 2012 г.

Руководитель отдела [Подпись]

ФУП "Алтай", 2002 г. 3821-900.

IV. Общие сведения

Назначение Торговый центр Гру

Использование по назначению Вы

Количество мест (мощность) _____ №

а) _____ по

б) _____ ку

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроен и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
А	Торгов. центр	$51(18 \times 36,0) + (18,9 \times 36,5) +$ $(22,4 \times 17,4) + (6,4 \times 3,85) +$ $+ (9,20 \times 3,90)$	1788,2	3,60	6438
		275 $(23,7 \times 17,40) + (18,45 \times 18,2) +$ $+ (11,95 \times 4,65) + (6,4 \times 3,85)$	828,4	3,60	2982
А1	Пристройка	75 $(19,0 \times 24,2) + (6,4 \times 5,8) +$ $(2,43 \times 5,90)$	622,6	3,50	2179
		275 $(19,0 \times 24,2) + (6,4 \times 5,8)$	496,9	3,50	1739
а	шиер холл	$5,90 \times 6,15$	36,3	2,80	102
а1	пристр. холл	$3,15 \times 5,50$	17,3	2,80	49
а2	пристр. холл	$(3,35 \times 13,2) + (4,25 \times 5,65)$	68,2	2,80	191
	павильоны	$(18,80 \times 1,2) + (4,0 \times 1,2) + (3,6 \times 1,2)$	31,7		
А2	Подвал	$18,0 \times 36,0) + (18,9 \times 36,0) +$ $+ (22,4 \times 17,4)$	347,4	2,10	7307
			1371,0	2,55	34965
А3	Подвал	$(19,0 \times 30,0) - (5,8 \times 12,6)$	497,0	3,10	1567

V). Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности: I Год постройки 1980, Сборник № 36
 Вид внутренней отделки: паркет, Лигер по плану: A, Таблица № 9

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструкт. элем-а
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонные	осыпан	6	1	6	15	0.9
2	а). Наружные и внутренние капитальные стены б). Перегородки	кирпичные	ссадки трещ. вверху	33	1	33	15	6.0
3	Чердачные Междуэтажные	тепл. шпаты тепл. шпаты тепл. шпаты	вод. греш. песчан	13	1	13	10	1.3
4	Крыша	лиственная кровля	трещины	3	1	3	20	0.6
5	Полы	цементнобетон. металлическая шпала дощатые	трещины ссадки шпала, шпалы	7	1	7	20	1.4
6	Проемы	Оконные Дверные	дв. шпаты трещ. и ссадки окон. стальные, металл. проемы, стальные шпаты, шпалы ст. шпаты, шпалы	9	1	9	20	1.8
7	Отделочные работы	Внутренняя Внешняя	штукатурка штукатурка	7	1	7	15	1.1
8	Санитарно и электротехнические работы	центр. отопл. печи. отопл. водопровод электроосвещен радио телефон телевидение с газ. колонк. с дров. кол. с горяч. вод. горяч. водоснаб. вентиляция газоснабжение мусоропровод лифты канализация	ст. трубы ст. трубы закр. арматура ст. трубы	17	1	17	20	3.4
9	Разные работы	штукатурка штукатурка штукатурка	трещины трещины трещины	5	1	5	20	1.0
				Итого	100	100		16.5

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}} = 170\%$

V). Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности: I Год постройки 19 96, Сборник № 36
 Вид внутренней отделки: крас, Лигер по плану: Л1, Таблица № 9

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Приведен. %
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	бетонный	осадка	6	1	6	10	06
2	а). Наружные и внутренние капитальные стены б). Перегородки	кирпичные	осадка	33	1	33	10	3.
		кирпичные						
3	Чердачные Между-этажные	перб		13	1	13		
		перб						
		перб						
4	Крыша	мягкая кровля	трещины	3	1	3	20	01
5	Полы	цементно-песч. стяжка	просадка	7	1	7	15	1.
6	Проемы Оконные Дверные	2-х шпекле	осадка окон	9	1	9	15	1,4
		простые, створные	осадка дверей					
7	Отделочные работы Внутренняя Внешняя	штук, пер, покр.	ос. трещ.	7	1	7	10	07
8	Санитарно и электротехнические работы Ванна с газ. колонк. с дров. кол. с горяч. вод. горяч. водоснаб. вентиляция газоснабжение мусоропровод лифты канализация	шт. грубо	непл. осадка	17	1	17	15	2,6
		шт. грубо	грубо					
		закр. проб						
9	Разные работы	штук, грубо	непл.	5	1	5	15	08
		откосы, крыльцо	трещины					
		штук. марши						
Итого:				100		100		112

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{Удельный вес(гр.7)}}$

$\frac{112}{100} = 112\%$

Экспликация 1 этажа

Номер п/п	Наименование	м2
	1 этаж	
	Помещение 9	
2	Цех	212.1
3	Раздевалка	10.2
4	Цех	65.7
5	Моечная	25.0
6	Подсобное помещение	10.7
7	Подсобное помещение	18.7
8	Подсобное помещение	15.6
9	Тамбур	1.1
10	Коридор	5.6
11	Кабинет	10.0
12	Умывальник	1.6
13	Туалет	1.3
14	Подсобное помещение	1.6
15	Подсобное помещение	1.8
16	Подсобное помещение	7.4
17	Цех	57.8
18	Охлаждаемые камеры	3.5
19	Подсобное помещение	4.9
20	Охлаждаемые камеры	5.1
21	Охлаждаемые камеры	4.2
22	Охлаждаемые камеры	4.2
23	Охлаждаемые камеры	8.7
24	Коридор	6.8
25	Тамбур	3.1
26	Подсобное помещение	6.7
27	Подсобное помещение	10.9
28	Подсобное помещение	5.2
29	Коридор	48.9
30	Коридор	12.5
31	Склад	5.9
32	Склад	7.9
33	Подсобное помещение	6.4
34	Подсобное помещение	5.5
35	Туалет	1.4
36	Туалет	1.4
37	Умывальник	1.7
38	Умывальник	1.7
39	Подсобное помещение	7.6
63	Подсобное помещение	7.2

Номер п/п	Наименование	м2
64	Моечная	5.9
65	Подсобное помещение	5.4
66	Лестница	12.4
67	Тамбур	1.7
	Помещение 2	
1	Фойе	53.2
40	Лестница	20.9
41	Магазин	42.7
42	Тамбур	2.4
43	Коридор	5.1
44	Туалет	3.0
45	Лифт	2.6
46	Лестница	10.6
	Помещение 10	
47	Кабинет	6.2
48	Коридор	8.1
49	Подсобное помещение	2.9
50	Подсобное помещение	2.9
51	Коридор	59.2
52	Моечная	5.8
53	Распределительная	13.7
54	Тамбур	1.8
62	Магазин	286.0

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

1. Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Саморегулируемой Организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» на Горенинскую Ольгу Анатольевну.

2. Копия выписки из реестра Саморегулируемой Организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» на Горенинскую Ольгу Анатольевну.

3. Копия страхового полиса (договора) СПАО «Ингосстрах» №433-731-001568/24 от 15.01.2024 на Горенинскую Ольгу Анатольевну.

4. Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности №035637-1 от 19.01.2024 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на Горенинскую Ольгу Анатольевну, номер бланка 021875 - КА1.

5. Копия страхового полиса (договора) СПАО «Ингосстрах» № 433-731-177004/23 от 18.12.2023 на ООО «Век А оценка».

6. Копия свидетельства некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» на ООО «Век А оценка».





**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Горянинской Ольги Анатольевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Горянинская Ольга Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 03.02.2021 г. за регистрационным № 882
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018470-1 от 29.01.2021 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» февраля 2021г.
Дата составления выписки «03» февраля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

ИНГОССТРАХ СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-731-001568/24 от «15» января 2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-731-001568/24 от «15» января 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Горенинская Ольга Анатольевна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «26» января 2024 г.
по «25» января 2025 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 73852557639
Эл. адрес: filial@barnaul.ingos.ru

От Страховщика:  Е.В. Пашченко
Главный специалист отдела корпоративного страхования Филиала
СПАО «Ингосстрах» в Алтайском крае, на основании Доверенности №
9893351-731/23 от 16.01.2024



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-731-177004/23 от «18» декабря 2023

Россия, г. Барнаул

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Век А оценка» 656015, г. Барнаул, ул. Молодежная, д. 26 офис 306 ИНН 2221130837 E-mail: anastasi2006@inbox.ru Тел.: 8(3852) 242-418
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: 8(3852) 557-639 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 22 000 (Двадцать две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» декабря 2023 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии



1

понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9. ТРЕТЬИ ЛИЦА

9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Век А оценка»

От Страхователя:

Абрамова А.И.
(Главный директор на основании Устава)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Прокопенко Е.В.
(Главный специалист ОПС Филиала СПАО «Ингосстрах» Алтайского края, лицензия от 16.01.2023г. № 5903351-731/23)



