

**Индивидуальный предприниматель**  
**Селютина Наталья Александровна**

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



**Отчет об оценке №0509/23-3**

**Определение рыночной стоимости здания общежития, площадью 1 225,0 кв.м.  
с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенного по адресу:  
Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1.**

<b><u>Исполнитель:</u></b>	ИП Селютина Наталья Александровна
<b><u>Заказчик:</u></b>	Администрация Алтайского района Алтайского края
<b><u>Дата проведения оценки:</u></b>	05 сентября 2023 года
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	05 сентября 2023 года

г.Новоалтайск, 2023г.

05 сентября 2023г.

Главе Алтайского района  
Тырышкину В.А.

**Уважаемый Виктор Алексеевич!**

В соответствии с договором об оценке недвижимого имущества №1608/23 от 16.08.2023г оценщиком Селютиной Натальей Александровной произведена оценка рыночной стоимости здания общежития, площадью 1 225,0 кв.м. с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1. Предполагаемое использование результатов оценки - для информирования заказчика.

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

Оценка проведена по состоянию на – **05.09.2023г.**

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

***4 840 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей,  
в том числе, стоимость здания общежития составляет:***

***3 354 000 (Три миллиона триста пятьдесят четыре тысячи) рублей,  
стоимость земельного участка, округлено составляет:***

***1 486 000 (Один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей***

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

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки. (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022г., №611 от 25 сентября 2014г., стандарты и правила Ассоциации СРО «СВОД»). Описание оцениваемого объекта, информация и источники ее получения, анализ и методика выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной информации.

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

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать для Вас услугу.

**Оценщик**

**Н.А.Селютина**

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4-5
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках	5-6
4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	6-7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
6. Описание объекта оценки	7-11
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	8-10
6.1.1. Описание местоположения	8-9
6.1.2. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки.	9
6.1.3. Функциональные характеристики	9
6.1.4. Экономические внешние факторы	9-10
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	10
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	11
6.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки	11-17
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	11-12
7.2. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	12-15
7.3. Анализ наиболее эффективного использования	15-17
8. Описание процесса оценки объекта оценки	17-36
8.1. Общие понятия процесса оценки	18
8.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов	18-19
8.3. Определение стоимости земельного участка	19-31
8.4. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	31-36
9. Согласование результатов	36-38
10. Определение ликвидационной стоимости объекта	38-41
11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	41
11.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки	41
11.2. Перечень нормативных актов	41
11.3. Перечень методической литературы	42
11.4. Перечень источников внешней информации	42
12. Подпись оценщика	42
Приложения	42

## 1. Основные факты и выводы

Таблица №1.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основания для проведения оценки	Договор №1608/23 от 16.08.2023г.
Объект оценки	Здание общежития, площадью 1 225,0 кв.м., с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Собственники	Муниципальное образование Алтайский район Алтайского района Алтайского края
Балансовая стоимость	Принадлежит юридическому лицу, данные о балансовой стоимости не предоставлены
Текущее использование	Здание общежития с земельным участком
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</b>	
Сравнительный подход	4 839 975,00
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости<sup>1</sup> объекта оценки</b>	
<b>4 840 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей, в том числе, стоимость здания общежития составляет:</b>	
<b>3 354 000 (Три миллиона триста пятьдесят четыре тысячи) рублей, стоимость земельного участка, округлено составляет:</b>	
<b>1 486 000 (Один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей</b>	

## 2. Задание на оценку

Таблица №1.2.

Объект оценки	Здание общежития, площадью 1 225,0 кв.м., с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1
Имущественные права на объект оценки	Право собственности, принадлежащее юридическому лицу, ограничения (обременения) объекта оценки – не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение цены объекта оценки для информирования заказчика, ограничения определяются оценщиком самостоятельно
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	05.09.2023г.
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка основана на документах, предоставленных Заказчиком, и пояснениях Заказчика, которые считаются достоверными. Технические характеристики объекта оценки приняты по данным визуального осмотра и технической документации.

<sup>1</sup>НДС не облагаются сделки, связанные с реализацией жилых домов, жилых помещений и долей в них, а также операции по передаче доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир (пп. 22 и 23 п. 3 ст. 149 НК РФ).



### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

#### Сведения о Заказчике:

Полное наименование юридического лица	Администрация Алтайского района Алтайского края
Реквизиты	659650, Алтайский край, Алтайский район, с.Алтайское, ул. Советская, 97а ИНН 2232002298 / КПП 223201001 ОГРН 1022201907870. Дата присвоения 06.11.2002г

#### Сведения об Оценщике:

Ф. И. О.	Селютина Наталья Александровна
ОГРНИП, дата присвоения ОГРНИП	№ 318222500028508 от 10.04.2018г.
ИНН	220806478707
Почтовый адрес, телефон, e-mail	658080, г. Новоалтайск, ул. Дёповская, 12-43, тел: 8-983-174-4016, <a href="mailto:Selutina4016@mail.ru">Selutina4016@mail.ru</a>
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации СРОО «СВОД», - реестровый номер № 1018, имеющей место нахождения 109004 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Сведения о свидетельстве	Свидетельство Ассоциации СРОО «СВОД» №1018 от 16.11.2018г.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» №027704-1 от 10.08.2021г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 240016561 от 06 июня 2014 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховой полис №922/2265975653 от 27.10.2022г. Страховое общество «Ресо-Гарантия»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.

#### Сведения о независимости юридического лица и оценщика (ст. 11 ФЗ №135)

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор, не является аффилированным лицом заказчика.

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.

Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

При проведении оценки вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, отсутствовало.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: Не привлекались.**

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические, юридические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Оценка основана на документах, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными.

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

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Также оценщик использовал **стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией СРО «СВОД»**. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Ассоциации СРО «СВОД».

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию на оценку является: Здание общежития, площадью 1 225,0 кв.м., с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1.

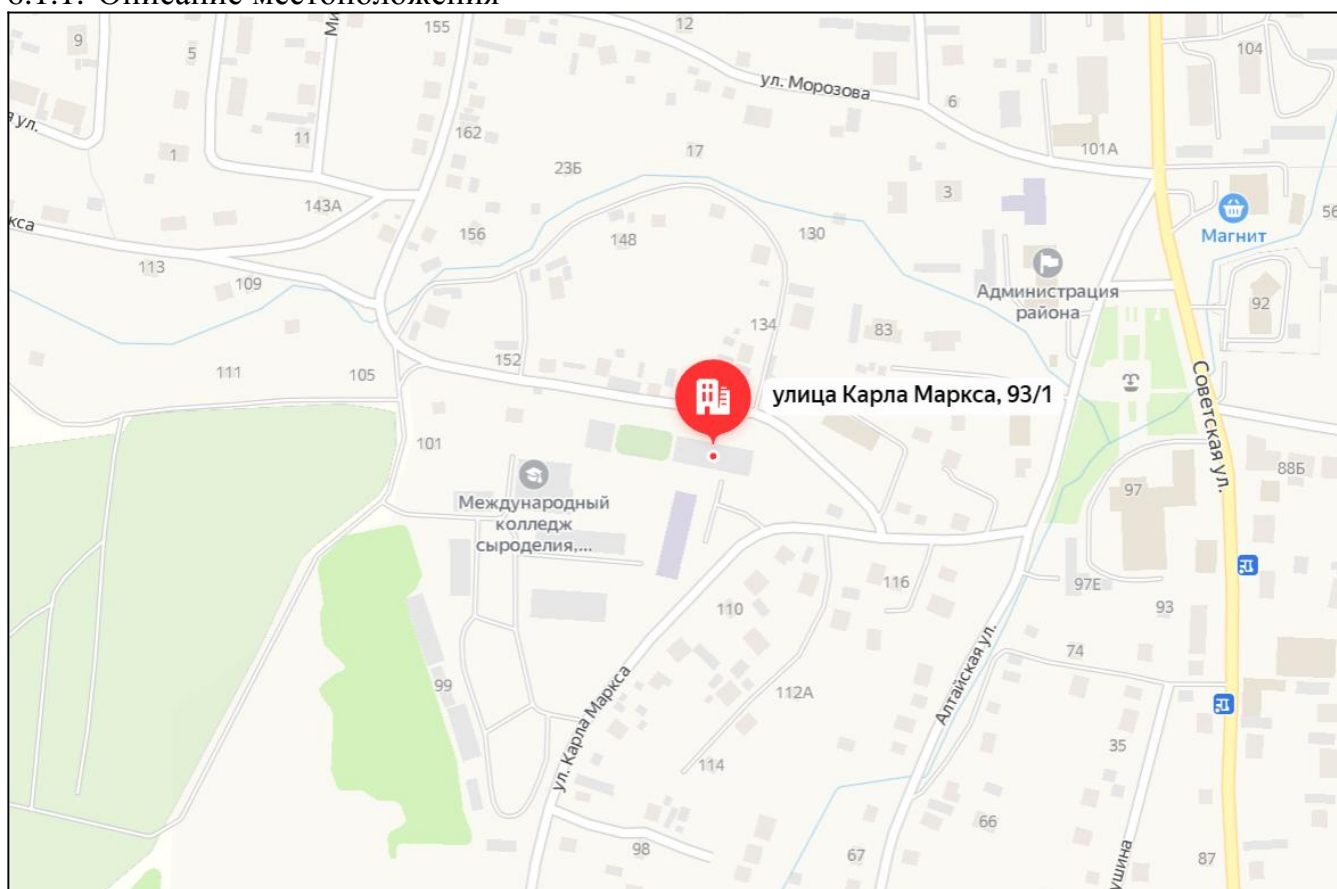
### Имущественные права

Таблица №6.1. Описание имущественных прав  
Гараж

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН 24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193253296
Вид права	Право собственности.
Субъект (субъекты) права	Муниципальное образование Алтайский район Алтайского края
Объект права (по документам)	Здание общежития, площадью 1 225,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1. Кадастровый номер: 22:02:060003:4111
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН 24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193253878.
Вид права	Право собственности.
Субъект (субъекты) права	Муниципальное образование Алтайский район Алтайского края
Объект права (по документам)	Земельный участок. Площадь: 2 248,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Под общественную застройку. Кадастровый номер: 22:02:060003:5028. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Алтайский, с. Алтайское, ул. К.Маркса, земельный участок 93/1
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

### 6.1.1. Описание местоположения



Оценщиком были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице №6.2:

**Таблица №6.2. Описание местоположения**

Наименование	Характеристика
Адрес	Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1
Округ, район	-
Локальное местоположение	Заглублен в квартал
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая малоэтажная застройка, колледж, администрация
Транспортная доступность	Хорошая

Наименование	Характеристика
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Близость к скоростным магистралям	В непосредственной близости к красной линии
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Средняя
Экологическая обстановка района	Хорошая, объекты промышленной инфраструктуры в непосредственной близости не обнаружены
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

### 6.1.2. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки

Физическое состояние объекта оценки, определено на основании визуального осмотра от 05.09.2023г. как удовлетворительное, требуется ремонт.

### 6.1.3 Функциональные характеристики<sup>2</sup>.

Объект оценки по своим архитектурным и объемно-планировочным параметрам аналогичен объектам в своем окружении и отвечает сложившимся на дату проведения оценки требованиям.

### 6.1.4 Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами, расположенными в том же населенном пункте Алтайского края. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

## 6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

На основании представленных Заказчиком документов<sup>3</sup> были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблице №6.4.

**Таблица №6.4. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки**

Описание здания общежития		Источник информации
Субъект права	Муниципальное образовательное Алтайский район Алтайского края	Справочная информация в режиме online сайта
Вид права	Собственность	

2

<sup>3</sup> Копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки. \*\*

Объект	Нежилое здание	<a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> , Выписка из ЕГРН 24.08.2023г. № КУВИ-001/2023- 193253296 Выписка из ЕГРН 24.08.2023г. № КУВИ-001/2023- 193253878. визуальный осмотр
Назначение	Здание гаража	
Площадь общая	1 225,0 кв.м.	
Этажность	2	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д. 93/1	
Кадастровый номер	22:02:060003:4111	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Год постройки	2006	
Тип здания	Нежилое	
Материал стен	Ж/б панели	
Степень технического обустройства	Электричество	
Технические характеристики	Состояние удовлетворительное, требуется ремонт	
Площадь земельного участка	2 248,0	
Кадастровый номер	22:02:060003:5028	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Под общественную застройку	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, район Алтайский, с. Алтайское, ул. К.Маркса, земельный участок 93/1	

### 6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки не используется.

### 6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

### 6.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН 24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193253296
- Выписка из ЕГРН 24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-193253878.

## 7. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки

### **ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ**

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

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

#### **Инфляция**

С учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики,

направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

### **Экономический рост**

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). Следующий, 2019 год можно охарактеризовать как "адаптационный" к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством РФ пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

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

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

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

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

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

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

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

### **ВВП по источникам доходов**

С учетом сбалансированных решений в области налоговой политики и обеспечения устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, а также комплекса мер, направленных на снижение уровня бедности, структура ВВП по источникам формирования доходов в период до 2024 года будет относительно стабильной. Доля оплаты труда и смешанных

доходов будет находиться в диапазоне 48,1 - 48,6% ВВП, доля валовой прибыли в ВВП будет составлять 40,6 - 40,9%. В то же время по мере выхода экономики на более высокую траекторию экономического роста и адаптации к принятым налоговым решениям доля налогов в ВВП будет постепенно снижаться.

### **ВВП по счету использования**

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

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

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

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

### **Промышленность**

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

### **Топливо-энергетический комплекс**

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

### **Добыча газа**

Прогнозируемый рост добычи газа (до 730,1 млрд куб. м в 2021 году и до 756,5 млрд куб. м в 2024 году) будет обеспечиваться более активным освоением месторождений ПАО "Газпром", а также увеличением добычи независимыми производителями газа в условиях их недискриминационного доступа к Единой газотранспортной системе. При этом спрос на внутреннем рынке газа стабилизируется и к 2024 году составит 491,1 млрд куб. м (484,8 млрд



куб. м в 2021 г.), а сохранение спроса на внешнем рынке позволит обеспечить экспорт газа на уровне 235,3 млрд куб. м (220 млрд куб. м в 2021 году). К 2024 году экспорт СПГ увеличится до 37,5 млрд куб. м (35,5 млрд куб. м в 2021 году). Прогнозная динамика роста объемов добычи газа к 2024 году обусловлена ростом экспорта трубопроводного и сжиженного природного газа. Увеличение объемов экспорта трубопроводного газа прогнозируется за счет поставок газа в Китай по газопроводу "Сила Сибири". Рост объемов экспортных поставок сжиженного природного газа обусловлен вводом в эксплуатацию завода по производству сжиженного природного газа на полуострове Ямал. Прогноз потребления природного газа сформирован на основе планов по развитию экономики субъектов РФ с учетом реализации крупных приоритетных инвестиционных проектов в отраслях экономики, основных стратегических документов федерального и регионального уровней, планов субъектов Российской Федерации по развитию топливно-энергетического комплекса.

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

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

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

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

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

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3% в год в 2022 - 2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.<sup>4</sup>

## **Экономическая ситуация в Алтайском крае**

### **Промышленное производство**

В сфере промышленного производства в январе 2023 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 108,3 % (по России – 97,6 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 46,1 млрд. рублей. В обрабатывающей промышленности ИПП составил 109,5 % (по России – 97,7 %), объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 37,7 млрд. рублей. Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 121,8 %. Отмечается прирост объемов выпуска мяса и субпродуктов – на 10,7 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 23,3 %, изделий колбасных – на 15,6 %, полуфабрикатов мясных – на 18,7 %, рыбы переработанной и консервированной – на 3,8 %, муки – на 13,5 %, сахара – в 1,5 раза, майонезов – на 14,7 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 2,6 %, сыров – на 4,7%, масла сливочного – на 0,9 %, молока и сливок сухих – в 1,8 раза, сыворотки –

<sup>4</sup> <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/55160.html/>

на 20,1 %, масла растительного нерафинированного – в 3,4 раза, масла растительного рафинированного – на 1,8 %, плодоовощных консервов – на 3,4 %, добавок пищевых комплексных – на 4 %, добавок биологически активных к пище – на 33,9 %, комбикормов – на 17,4 %. Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, прочих транспортных средств и оборудования, электрического оборудования, бумаги и бумажных изделий, деятельности полиграфической и копировании носителей информации, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, ремонте и монтаже машин и оборудования, в производстве текстильных изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий, одежды. В добывающем секторе объем отгруженных товаров составил 1 млрд. рублей.

### **Сельское хозяйство**

В январе 2023 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 4,2 млрд. рублей, индекс физического объема – 102,5 % к соответствующему периоду 2022 года. В январе 2023 года во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 18,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (111,8 % к январю 2022 года), 70,8 тыс. тонн молока (101,6 % к январю 2022 года), 89,9 млн. яиц (105,1 % к январю 2022 года).

### **Строительная деятельность**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе 2023 года составил 2,7 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 1869 новых квартир общей площадью 133,1 тыс. кв. метров, что в 2,2 раза выше аналогичного периода 2022 года (по России – на 18,0%). Ввод нового жилья увеличен в двух муниципальных округах, 9 городских округах и 31 муниципальном районе края.

### **Уровень жизни и рынок труда**

По итогам января-декабря 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 38,3 тыс. рублей, увеличившись на 15,7 % к соответствующему периоду 2021 года. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (118,4 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (142,6 %), в производстве одежды (139,9 %), кожи и изделий из кожи (139,9 %), прочих готовых изделий (134,6 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (133,8 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (125,9 %), мебели (125,9 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (125,1 %), электрического оборудования (124,1 %), прочей неметаллической минеральной продукции (123,2 %), напитков (122,8 %), химических веществ и химических продуктов (122 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (121,3 %), текстильных изделий (120,9 %), пищевых продуктов (119,6 %), кокса и нефтепродуктов (119,6 %), прочих транспортных средств и оборудования (115,8 %), в металлургическом производстве (112,1 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (111,9 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (110,6 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (109,2 %), резиновых и пластмассовых изделий (102,9 %). В образовании заработная плата выросла на 15,1 %, в здравоохранении – на 12,3 %. По состоянию на 01.02.2023 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 12,7 тыс. человек, или 1,1 % от численности рабочей силы. За январь 2023 года трудоустроены 818 человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 50 человек.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января 2023 года составил 36,2 млрд. рублей. Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе 2023 года составил 11,6 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 102,9 % к аналогичному периоду 2022 года (по России – 102,3 %).

## Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в январе 2023 года составил 101,1 % к предыдущему месяцу, к январю 2022 года – 112 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 2 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (5374,34 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 21 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на кур охлажденных и мороженых, яйца, сахар-песок, муку пшеничную, крупу гречневую

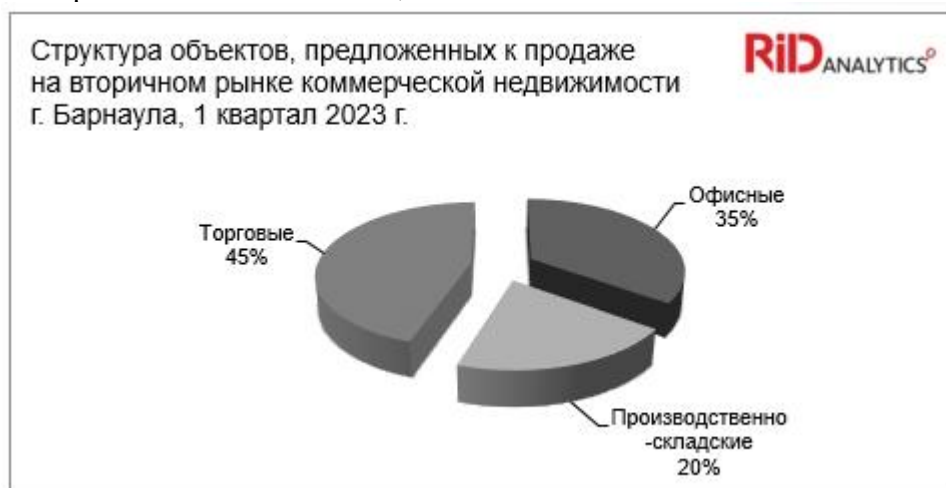
## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

В 1 квартале 2023 года, по сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи увеличились по офисным и производственно-складским помещениям на 4,3% и 4,2% соответственно, по торговым объектам – на 2,4%.



### Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен обычно влияют следующие факторы:

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

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

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

4.Торг. Как правило, продавец закладывает в цену предложения скидку на торг. Размер скидки взят по данным Справочника оценщика недвижимости, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А, Нижний Новгород, 2020г.

Таблица 5.2.

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

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

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

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

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

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

## 7.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Объектом оценки является: Здание общежития, площадью 1 225,0 кв.м. с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1.

Заключение о наилучшем использовании недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически

осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 4.1.

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

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

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

## 8. Описание процесса оценки объекта оценки

Согласно заданию целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, предполагаемое использование результата оценки: для информирования заказчика.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,4,5,6,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

### Определение понятия рыночной стоимости

- Согласно разделу III. «Виды стоимости» п. 6 ФСО №2 «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

### Согласно п. 16. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

### 8.1. Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым

условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

## **8.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов**

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

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

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

**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. Нет достаточного количества информации для применения данного подхода.

**В сравнительном подходе** для оценки будет применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу в данном регионе. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Он основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При применении **доходного подхода** анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации

и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Доходный подход для оценки не применялся вследствие недостаточности достоверной информации о величинах позволяющих прогнозировать будущие доходы, связанные с объектом оценки.

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

### **8.3. Определение стоимости земельного участка**

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- \* сравнительный подход;
- \* доходный подход;
- \* затратный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках

**сравнительного подхода** используются

- \* метод сравнения продаж,
- \* метод выделения,
- \* метод распределения,

**доходного подхода** используются

- \* метод капитализации земельной ренты,
- \* метод остатка,
- \* метод предполагаемого использования,

элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### **8.3.1. Определение стоимости земельного участка методами сравнительного подхода**

##### **Метод сравнения продаж**

Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки. Для использования метода необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж;
2. внесение поправок в цены продаж сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов);
3. расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов. При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с земельными участками в районе оценки, целесообразно использовать информацию о ценах на земельные участки, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим



факторам с территорией оценки (численность, состав и структура населения, инфраструктурная обеспеченность, природные особенности, транспортная доступность и т.п.).

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

В качестве единицы сравнения, как правило, следует использовать характерную для данного сегмента рынка единицу измерения (например, стоимость гектара, квадратного метра земельного участка).

Корректировка цен продаж сопоставимых незастроенных участков осуществляется по следующим элементам сравнения:

1. имущественные права: обременение договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным, отсутствие права собственности на землю и т.п.; условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и т.п.; условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.п.; условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.;

2. время заключения сделки с объектом-аналогом;

3. местоположение и окружение;

4. правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;

5. физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;

6. доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по первым пяти элементам сравнения осуществляется на зависимой основе последовательно, а именно: каждая последующая корректировка выполняется на базе результата предыдущей. При этом последовательность корректировок не имеет значения.

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по остальным элементам сравнения выполняется на независимой основе следующим образом:

1. определяется алгебраическая сумма поправок в абсолютном или относительном (процентном) выражении;

2. данная сумма используется для внесения поправки в цену аналога, полученную после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

Значения поправок по всем элементам сравнения определяются с использованием количественных и качественных методов.

К количественным методам относят: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ, анализ издержек, анализ вторичных данных.

Метод анализа парного набора данных заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

Метод статистического анализа заключается в определении поправок по элементам сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

Метод графического анализа заключается в определении поправок с использованием графиков и номограмм.

Метод анализа издержек заключается в определении поправки к цене объекта аналога на основе оценки вклада затрат, связанных с добавлением или устранением элемента сравнения, по которому объект аналог отличается от объекта оценки.

Метод анализа вторичных данных заключается в определении поправок к цене объекта аналога по элементам сравнения на основе соответствующих данных, опубликованных в печати.

При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу и итоговое значение стоимости объекта оценки может быть определено простым усреднением конечных результатов корректировок каждого аналога. Значительные различия в конечных результатах свидетельствует о неверном проведении корректировки цен аналогов или не учете каких-то элементов сравнения. Не учет каких-то

элементов сравнения может быть обусловлен объективными причинами, например, пассивностью рынка сделок с объектами, сопоставимыми с оцениваемым. В этом случае оценка итогового результата стоимости простым усреднением не может быть признана приемлемой. При наличии больших различий в результатах корректировок цен аналогов в качестве итогового результата целесообразно использовать их средневзвешенное значение, или при наличии большого количества аналогов — статистическое значение моды как наиболее часто встречающееся значение числового ряда.

### 8.3.2. Расчет стоимости земельного участка

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

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

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

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В процессе оценки проводится анализ ценообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков (удаленность от центральных транспортных магистралей, остановок общественного транспорта), проведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице №8.1., в стоимость которых последовательно вносились поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

**Таблица №8.1. Описание объектов-аналогов**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Алтайский р-н, с. Алтайское	Алтайский р-н, с. Алтайское	Алтайский р-н, с. Алтайское	с. Алтайское, ул. К.Маркса, д. 93/1
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 500,0	1 300,0	1 200,0	2 248,0
Цена предложения, руб.	600 000р.	530 000р.	500 000р.	
Доступные коммунальные услуги	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Без коммуникаций	условно без коммуникаций
Наличие улучшений	свободный, под застройку	свободный, под застройку	свободный, под застройку	
Сделка/ предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2358894918">https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2358894918</a> от 06.07.2023г тел.8-909-501-86-64	<a href="https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_2550254877">https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_2550254877</a> от 04.07.2023г тел.: 8-983-380-51-76	<a href="https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2902666644">https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2902666644</a> от 28.06.2023г тел.8-913-270-33-45	

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

**Таблица №8.2. расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1500	1300	1200	2 248,0
Цена предложения	600 000р.	530 000р.	500 000р.	
Стоимость 1 м <sup>2</sup>	400р.	408р.	417р.	

<b>Сделка/ предложение</b>	предложение, без торга	предложение, торг	предложение, торг	
Корректировка "на торг"	0%	-5%	-5%	
Стоимость после корректировки	400р.	388р.	396р.	
<b>Корректировка на переданные права собственности</b>	0%	0%	0%	право собственности
Стоимость после корректировки	400р.	388р.	396р.	
<b>Корректировка на условия финансового расчета</b>	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	400р.	388р.	396р.	
<b>Корректировка на условия продажи</b>	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	400р.	388р.	396р.	
<b>Корректировка на дату продажи</b>	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	400р.	388р.	396р.	
<b>Корректировка на целевое назначение</b>	75%	75%	75%	
Стоимость после корректировки	700р.	679р.	693р.	
<b>Корректировка на местоположение</b>	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	700р.	679р.	693р.	
<b>Корректировка на площадь земельного участка</b>	-3%	-5%	-5%	2 248,0
Стоимость после корректировки	676р.	648р.	657р.	
<b>Корректировка на подъезд</b>	0%	0%	0%	удобный
Стоимость после корректировки	676р.	648р.	657р.	
<b>Корректировка на доступные коммунальные услуги</b>	0,0%	0,0%	0,0%	Без коммуникаций
Стоимость после корректировки	676р.	648р.	657р.	
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>	0%	0%	0%	предположительно свободный от застройки
Стоимость после корректировки	676р.	648р.	657р.	
Скорректированная стоимость	1 014 000р.	842 400р.	788 400р.	
Количество нескорректированных позиций:	8	7	7	
Удельный вес	0,364	0,318	0,318	1,000
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> с учетом удельного веса</b>	246р.	206р.	209р.	661р.
<b>Стоимость земельного участка свободного от застройки, определённая сравнительным подходом:</b>				<b>1 485 928р.</b>

### **Внесение поправок:**

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

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

3. *Условия продажи.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается. Отклонений от чистоты сделок по всем объектам-аналогам нет. Корректировка отсутствует.

4. *Дата продажи.* Корректировка учитывает динамику цен на рынке недвижимости. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на 05.09.2023года. Корректировка не требуется.

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

6. *Типичная скидка при продаже.* Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. По объектам – аналогам № 2 и №3 предполагается торг в размере 5%.

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

8. *Поправка на целевое назначение.* Различные виды использования земли имеют разную рентабельность и, как следствие, различные рыночные стоимости земельных участков в зависимости от вида использования. Поправка на целевое назначение земельного участка вносится только в том случае, если объекты–аналоги имеют другое целевое назначение, отличное от Объекта оценки. Корректировка принята в размере 75%, на основании информации опубликованной в справочнике оценщика недвижимости, под редакцией Л.А.Лейфера, 2022г.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек**

Таблица 90

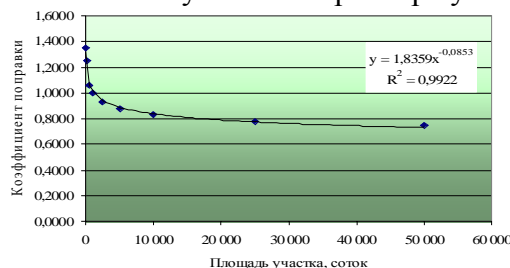
отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

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

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

11. *Различие в площади.* Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости)

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка



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

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

$K_s$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left( \frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \cdot 100\% , \text{ где:}$$

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

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

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

Таблица №8.3. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	2 248	1 500	1 300	1 200
Коэффициент корректировки (KS)	0,9505	0,9838	0,9959	1,0028
Корректировка, %		-3%	-5%	-5%

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет: **1 485 928 руб.**

#### 8.4. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости с.Алтайское Алтайского края относительно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже коммерческой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

**Этапы применения сравнительного подхода к оценке:**

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

##### 8.4.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням (исходя из результатов анализа рынка объекта оценки рассматриваются характеристики элемента объекта оценки вклад которого наибольший в стоимость объекта оценки (например – гаража или земельного участка) аналогичным по площади дома с наличием земельного участка, сопоставимый по местоположению и конструктивным особенностям гаража): функциональное, конструктивное, параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (материал стен, площадь и т.д.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже гаражей с земельными участками в с.Алтайское Алтайского края. На дату оценки в газетах «Из рук в руки», в журнале «Недвижимость Алтай» и интернет сайтах к продаже предлагаются гаражи, расположенные в с.Алтайское Алтайского края, различные по площади и материалу стен. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице №8.6.

Таблица №8.6 Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Описание объекта	Нежилое здание	Учебный корпус	Общежитие	Общежитие
Назначение	Не жилое			
Местоположение	Алтайский край, г. Змеиногорск, ул. Свердлова, д. 58	Зональный район, с. Буланиха, ул. Елютина, д. 12	Зональный район, с. Буланиха, ул. Елютина, д. 12	с.Алтайское, ул.К.Маркса, 93/1
Переданное право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 190,6	1 099,2	1 143,0	1 225,0
Земельный участок, м <sup>2</sup>	4 309,0	3 075,5	3 075,5	2 248,0
Материал стен	кирпич	кирпич	панель	ж/б панели
Наличие коммуникаций	электричество	электричество	электричество	Коммуникации отключены

Техническое состояние объекта сравнения	Среднее состояние	Удовлетворительное состояние	Не удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Цена предложения, руб.	6 121 000р.	4 210 000р.	3 936 000р.	
Сделка/ предложение	предложение, без торга	предложение, без торга	предложение, без торга	
Источник информации	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000006280000000197_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000006280000000197_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000029620000000038_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000029620000000038_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000029620000000038_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000029620000000038_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	

#### 8.4.2 Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка показателем цены является 1 кв. м. общей площади. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади.

#### 8.4.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

**Выбор элементов сравнения.** Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- факт сделки;
- время продажи/предложения;
- разрешенный вид использования земли;
- стадия строительства;
- физические характеристики.

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности

альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

#### 8.4.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице №8.7.

Таблица №8.7. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1190,6	1099,2	1143	1225,0
Цена предложения	6 121 000р.	4 210 000р.	3 936 000р.	
Стоимость 1 м <sup>2</sup>	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Сделка/ предложение	предложение, без торга	предложение, без торга	предложение, без торга	
Корректировка "на торг"	0,0%	0,0%	0,0%	
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Корректировка на переданные права собственности	0%	0%	0%	собственность
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Корректировка на условия финансового расчета	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Корректировка на общую площадь	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	5 141р.	3 830р.	3 444р.	
Размер земельного участка	4 309,0	3 075,5	3 075,5	2 248,0
Корректировка на размер и состояние земельного участка	-5%	-2%	-2%	
Стоимость после корректировки	6 054р.	7 818р.	8 634р.	
Корректировка на материал стен	0%	0%	0%	ж/б панели
Стоимость после корректировки	4 884р.	3 753р.	3 375р.	
Корректировка на наличие коммуникаций	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки	4 884р.	3 753р.	3 375р.	электричество



Корректировка на состояние объекта сравнения	-10,0%	0,0%	10,0%	Удовлетворительное состояние
Стоимость после корректировки	4 396р.	3 753р.	3 713р.	
Скорректированная стоимость	5 233 878р.	4 125 298р.	4 243 959р.	
Количество нескорректированных позиций:	10	11	10	
Удельный вес	0,323	0,355	0,323	1,00
Стоимость 1м <sup>2</sup> с учетом уд. веса	1 420р.	1 332р.	1 199р.	3 951р.
<b>Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом:</b>				<b>4 839 975р.</b>

### **Расчет корректировок.**

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

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

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

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

**Корректировка на уторговывание.** На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Поправку на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента недвижимости. По объектам – аналога торг не предусмотрен.

**Корректировка на место расположения.** Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Объекты недвижимости на малофункциональных территориях, как правило, дешевле объектов недвижимости с аналогичным местоположением, но расположенных на многофункциональных территориях. Подобранные аналоги схожее по привлекательности местоположение. Корректировка не требуется.

**Корректировка на размер земельного участка.** Размер земельного участка, продаваемого вместе со зданием, может существенно влиять на общую стоимость объекта в целом. Корректировка принята в размере 5% для объекта - аналога № 1, и в размере 2% для аналогов № 2 и №3.

**Корректировка на общую площадь объекта.** На рынке Алтайского края в целом прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. площади объекта недвижимости в зависимости от площади - чем больше площадь объекта, тем меньше цена 1 кв.м. Объекты с меньшей площадью пользуются большим спросом, т.к. требуют меньших затрат на приобретение и благоустройство. Корректировки приняты по информации, опубликованной в справочнике Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» изд. Нижний Новгород 2020г., стр.193, табл.76.

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

**Корректировка на техническое состояние** Поправка вносится исходя из того, что объекты в лучшем состоянии стоят дороже, чем аналогичные по остальным параметрам объекты, имеющие на момент продажи худшее состояние. Объект – аналог №2 имеет схожее с объектом оценки техническое состояние. Корректировка не требуется. Объект- аналог №1 имеет среднее техническое состояние. Корректировка принята в размере 10%. Объект – аналог №3 находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Корректировка принята в размере 10%.

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

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

#### Веса аналогов

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

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

$VA_i$  – вес  $i$ -го аналога;

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

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

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

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

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

**Вывод:** Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная на основе сравнительного подхода, на дату оценки составляет: **4 839 975 рублей.**

## 9. Согласование результатов

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

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

Поскольку в отчета об оценке использован один подход – сравнительный, рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках сравнительного подхода.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:** Здание общежития, площадью 1 225,0 кв.м., с земельным участком площадью 2 248,0 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с. Алтайское, ул. К.Маркса, д.93/1, по состоянию на **05.09.2023г.** составляет (округленно)<sup>5</sup>:

***4 840 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей,  
в том числе, стоимость здания общежития составляет:  
3 354 000 (Три миллиона триста пятьдесят четыре тысячи) рублей,  
стоимость земельного участка, округлено составляет:  
1 486 000 (Один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей***

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

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами.

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

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

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

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

– *Документы, перечисленные в п.6.5. Раздела 6*

### 10.2 Перечень нормативных актов

<sup>5</sup> Согласно анализу рынка (раздел 7 отчета об оценке) цена на аналогические объекту оценки объекты в рассматриваемом регионе указывается с точностью до десяти тысяч рублей.

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

### **10.3 Перечень методической литературы:**

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

### **10.4 Перечень источников внешней информации**

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

Примечание: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

## **11. Подпись оценщика**

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

Оценщик

\_\_\_\_\_ Селютина Н.А.  
М.П.

# ПРИЛОЖЕНИЯ



## Фотографии объекта оценки

















