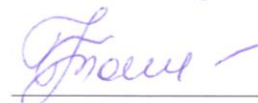


Подписка об ответственности: С правами и обязанностями эксперта, предусмотренными ст.55 АПК РФ, ознакомлена и об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждена до начала проведения экспертизы



Н.В. Тананушко

08 декабря 2022г.

Арбитражный суд Республики Алтай
Судье Соколовой А.Н.
Дело А02-2168-24/2019

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ООО «Бюро оценки»

№ 10/02э

г. Барнаул, 03 февраля 2023 г.

по делу №А02-2168-24/2019 по обособленному спору по заявлению Пашаева С.И.о. о разрешении разногласий между ним и залоговым кредитором Дьяковым Дмитрием Александровичем

1. Вводная часть

Время производства судебной экспертизы: 08 декабря 2022г. – 03 февраля 2023 г.
Место производства судебной экспертизы: г. Барнаул, ул. Пролетарская, д. 139, оф.1.

Мною, экспертом по оценке имущества ООО «Бюро оценки» Тананушко Натальей Владимировной, образование высшее, стаж работы в оценочной деятельности - 29 лет, оценщик 1 категории, на основании Определения Арбитражного суда Республики Алтай от 20 октября 2022 г. по делу № А02-2168-24/2019 по заявлению Пашаева С.И.о. о разрешении разногласий между ним и залоговым кредитором Дьяковым Дмитрием Александровичем

Произведена повторная судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы:

- какова рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20;
- какова рыночная стоимость нежилого о здания общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20;
- какова рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20?

Первый экспертный осмотр был проведен 22 декабря 2022г. в 11-00. Второй экспертный осмотр был проведен 25.01.2023г. в 11-00.

На первом осмотре присутствовал представитель Пашаева С.И.о - Пашаев И.И.о. Остальные участники процесса на осмотре не присутствовали, о месте и времени осмотра уведомлены заранее телефонограммами.

К осмотру представлены помещения гаража и котельной в здании с кадастровым номером 04:11:010208:150. Торгово-офисные помещения в этом же здании и холодный склад экспертом не осмотрены в связи с отсутствием ключей. Осмотр был произведен только снаружи зданий.

На втором экспертном осмотре стороны и/или их представители отсутствовали.

При проведении экспертизы была использована следующая нормативно-техническая литература и справочные источники информации:

1. Федеральный закон «О государственной судебно- экспертной деятельности в Российской Федерации» №73-ФЗ от 31.05.2001г. в действующей редакции.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
6. Справочники оценщика недвижимости-2020/2021 Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород.
7. Прорвич В.А. «Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы». 2-е изд., перераб. и доп. Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА. Москва, 2009г.
8. Оценка недвижимости: Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Финансы и статистика, 2010г.
9. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии: <https://pkk5.rosreestr.ru>.
10. Данные интернет-сайтов, содержащих информацию о выставленных на продажу объектах недвижимости.

Материалы, предоставленные эксперту:

- Определение Арбитражного суда Республики Алтай от 20.10.2022 года;
- Материалы обособленного спора, полученные в электронном виде

2. Исследовательская часть

В соответствии с Определением Арбитражного суда Республики Алтай от 20 октября 2022 г. по делу № А02-2168-24/2019 по заявлению Пашаева С.И.о. о разрешении разногласий между ним и залоговым кредитором Дьяковым Дмитрием Александровичем

Мною, экспертом Тананушко Натальей Владимировной, произведена повторная судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы:

- какова рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 754,9 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:151, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер.Магистральный 20;
- какова рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 1316,6 кв.м., кадастровый номер 04:11:010208:150, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер.Магистральный 20;
- какова рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20?

Выводы, содержащиеся в Заключение эксперта, получены в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний эксперта, на основе информации, полученной в

результате исследования рынка, на основе предоставленной эксперту технической и иной документации.

Допущения и ограничительные условия, использованные экспертом при проведении оценки, в том числе специальные

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Фотографии и схемы, если таковые приведены, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Исходные данные, использованные экспертом при подготовке Заключения, были получены из надёжных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Эксперт не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel 2010. Итоговое значение приведено округлённо.

- Мнение Эксперта относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- **В рамках настоящего Заключения определялась стоимость объектов как свободных от ограничений и обременений.** Оцениваемые права – право собственности на здания.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Описание местоположения.

Краткая характеристика Республики Алтай

Республика Алтай находится в самом центре Азии на стыке сибирской тайги, казахских степей и полупустынь Монголии. Это горная страна с чрезвычайно живописным ландшафтом, «российский Тибет» в центре Евразии на стыке нескольких государств, природных зон и культурных миров.

По территории Республики Алтай проходит государственная граница Российской Федерации со странами дальнего зарубежья: Китай и Монголия, и ближнего зарубежья — Казахстан. Республика Алтай имеет административную границу со следующими субъектами Российской Федерации — республиками Тыва и Хакасия, Алтайским краем и Кемеровской областью.

Климат в Республике Алтай умеренно-континентальный, с относительно коротким жарким летом (июнь-август) и продолжительной (ноябрь-март) холодной, местами очень морозной, зимой. Среднегодовая температура от +1°C до -6,7°C. Диапазон температур января от -9,2°C до -31°C. Диапазон температур июля от +11°C до +19°C. Среднегодовое количество осадков от 100 до 1000 мм.

Преобладающий рельеф местности — горный. Республика полностью расположена в пределах российской части горной системы Алтай (Горный Алтай), соответственно рельеф республики характеризуется высокими хребтами, разделенными узкими и глубокими речными долинами, редкими широкими межгорными котловинами.

Самая высокая гора Белуха (4506 м) является высочайшей точкой Сибири.

Коммуникации. Географические особенности республики обусловили развитие двух видов транспорта: автомобильного (более 90% всех видов перевозок) и авиационного (пассажирские и почтовые перевозки). Автомобильный транспорт является ведущим в республике. Протяженность автомобильных дорог — более 3,2 тыс. км, из которых 541 км — главная автомагистраль, трасса федерального значения Новосибирск-Бийск-Ташанта (Чуйский тракт).

Одним из важнейших природных богатств Горного Алтая являются его водные ресурсы. Гидрографическая сеть республики насчитывает более 20 тысяч водотоков с протяженностью

более 60 тыс.км и около 7 тысяч озер общей площадью более 700 кв.км. Наиболее крупные реки — Катунь и Бия, которые сливаясь образуют реку Обь — одну из самых крупных рек Сибири. Самое большое озеро Телецкое с площадью водного зеркала — 230,8 кв. км и максимальной глубиной — 325 метров.

Огромные запасы пресной воды высокого качества заключены в горных озерах Алтая. Только в Телецком озере более 40 куб. км чистой воды. Потенциальные запасы подземных вод оцениваются в 22 000 тыс.м³ в сутки, а современное использование составляет всего около 44 тыс.м³ в сутки. В горах Алтая известны источники минеральных вод, которые являются целебными. Ледники Алтая содержат в себе огромные запасы пресной воды. Общий объем льда учтенных ледников Алтая достигает 57 куб.км, что соответствует 52 куб.км воды. В целом запас воды в ледниках превосходит среднегодовой многолетний сток алтайских рек равный 43 куб.км в год. Самые большие ледники: Большой Талдуринский — 35 кв.км, Менсу — 21 кв.км, Софийский — 17 кв.км, Большой Маашей — 16 кв.км.

Минеральные ресурсы Республики Алтай разнообразны по количеству выявленных полезных ископаемых и значительны по разведанным запасам. Но сегодня минерально-сырьевой потенциал региона практически не используется. В настоящее время разрабатываются в незначительных объемах золоторудные и молибдено-вольфрамовые месторождения, залежи декоративного камня и строительных материалов.

Разведаны несколько крупных золоторудных узлов с геологическими запасами сотни тонн рудного и десятки тонн россыпного золота. Выявлено уникальное по запасам комплексное месторождение редкоземельных металлов (тантал, литий, рубидий, цезий, висмут). Оценены с различной детальностью несколько месторождений (кобальт, вольфрам, молибден, висмут, медь, серебро, золото, ртуть). Разведаны и подготовлены к эксплуатации месторождения: Чаган-Узунское ртутное, Ороктойское и Коскольское мраморное (по объему десятки млн.м³ и уникальных по декоративности), Холзунское железорудное (с запасами около миллиарда тонн), Пыжинское каменноугольное и Талдыдюргунское бурогоугольное. В стадии изучения и освоения находятся месторождения: Лебедское волластонитовое (уникальное по качеству сырье), Подделикское гипса (высококачественный медицинский), самых разнообразных минеральных пигментов, минеральных и лечебно-столовых вод, лечебных грязей.

Выявлены залежи почти всех видов строительных материалов, ювелирно-поделочных, декоративных и коллекционных камней.

Растительные ресурсы. Длительный процесс исторического развития территории, контрастность современных ландшафтов обусловили высокое разнообразие растительного сообщества на территории республики. Растительные ресурсы республики насчитывают более 2 тысяч видов растений, из них 200 видов растений-эндемиков, встречаются только в горах Алтая.

Дикорастущие плодово-ягодные растения представляют большой интерес с точки зрения их промышленного освоения. Здесь произрастают свыше 40 видов плодово-ягодных растений, отличающихся хорошими вкусовыми качествами, высоким содержанием витаминов, бактерицидными свойствами, к тому же многие виды являются ценными лекарственными растениями. Около 100 видов растений входят в группу лекарственных, используемых в фармацевтической промышленности, а в народной медицине этот перечень гораздо шире.

Суммарные валовые запасы лекарственных растений Республики Алтай составляют около полмиллиона тонн, а эксплуатационные — сотни тысяч тонн. Многие реликтовые растения и растения-эндемики занесены в Красную Книгу.

Животный мир Республики Алтай представлен 80 видами млекопитающих, 300 видами птиц (из которых около 250 гнездящихся), 44 видами рыб, 7 видами пресмыкающихся, 2 видами земноводных и большой группой беспозвоночных животных.

Охотничья фауна насчитывает 33 вида млекопитающих и 34 вида птиц, поэтому регион издавна считался и сегодня считается одним из лучших охотничьих регионов Западной Сибири. Редкие, находящиеся на грани исчезновения, животные также занесены в Красную Книгу.

Лесные ресурсы Республики Алтай сосредоточены на площади около 43 тыс.кв.км. и оцениваются в 700 млн.м³, в том числе 600 млн.м³ хвойных пород. Спелые и перестойные леса составляют около 300 млн.м³, а расчетная лесосека более 2 млн.м³

Республика Алтай располагает богатейшими энергетическими ресурсами. Гидроэнергетический потенциал оценивается в 80 млрд. кВт.ч. Наиболее мощным потенциалом обладают реки Катунь (31 млрд.кВт.ч.), Аргут (7,2), Чуя (7,1). В республике перспективно

применение мини и микро ГЭС (1-100 кВт) для электроснабжения небольших потребителей (чабанских, туристских стоянок, фермерских хозяйств, предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции).

Имеются промышленные запасы бурого и каменного углей, которые находятся в начальной стадии освоения.

Демография. Предварительная численность населения Республики Алтай на 1.01.2001 года составила 205,5 тыс. человек, из которых 53,1 тыс. человек проживают в городе Горно-Алтайск, 152,4 тыс. человек — сельские жители. Трудоспособное население Республики Алтай составляет чуть более 100 тыс. человек, причем основная часть людей занята в сельском хозяйстве и отраслях переработки сельскохозяйственной продукции.

В Республике Алтай проживают представители многих национальностей. Однако эти национальности, кроме алтайцев, русских и казахов не составляют компактных групп и представлены лицами, состоящими в межнациональных браках или отдельными семьями, проживающими в инонациональной среде. Национальный состав населения республики составляют: русские — 60%, алтайцы — 31%, казахи — 6%, украинцы — 0,9%, немцы — 0,4% и т.д.

Удельный вес Республики Алтай в составе Западной Сибири и Российской Федерации по численности населения соответственно составляет 1,3% и 0,13%, по площади 3,8% и 0,5%. Плотность населения Республики Алтай составляет 2,3 человека на 1 кв.км, что меньше аналогичного показателя по Западной Сибири в 2,8 раза, а по Российской Федерации в 3,9 раза.

Рекреационные ресурсы потенциально выдвигают Республику Алтай на роль рекреационного центра не только регионального (западно-сибирского) значения, но и российского, и международного. Уникальные природно-климатические условия создают широкие возможности для развития практически всех видов туризма, создания бальнеологических центров-курортов и санаториев, организации путешествий и экскурсий экзотического характера (охота, рыбная ловля, туризм, пр.). Представляют интерес некоторые виды специального туризма и спорта: горные и горно-пешеходные виды путешествий, конные маршруты, водный и спелео-туризм, альпинизм и т.д. Возможны вертолетные и автомобильные экскурсии.

Большой спортивный интерес у туристов и альпинистов вызывают ледники. По количеству ледников (1330), площади оледенения и их мощности (толщина до 360 м) Горный Алтай занимает третье место среди горных стран мира. Горный Алтай обладает культурными и национальными традициями, что может представлять интерес для таких областей наук, как археология, фольклористика, лингвистика, история и другие.

Такие уникальные природные объекты, как Телецкое озеро, гора Белуха, Алтайский и Катунский заповедники решением ЮНЕСКО внесены в список Всемирного Наследия Человечества.

Краткая характеристика города Горно-Алтайска

Географическое положение

Расположен в северо-западной части [Алтайских гор](#), в межгорной котловине в окружении невысоких вершин на высоте 270—305 м над уровнем моря, в месте слияния рек [Улалушки](#) и [Маймы](#), которые впадают в реку [Катунь](#) примерно в 250 километрах к северу от горы [Белухи](#), высшей точки Алтая и Сибири.

Расстояние от Горно-Алтайска до Москвы 3641 км, до ближайшей железнодорожной станции [Бийск](#) Западно-Сибирской железной дороги 100 км.

Население

Численность населения по данным 2021 года – 65,34 тыс. чел

Экономика и инвестиции

**Показатели оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления
МО «Город Горно-Алтайск» за 2021 год**

	Единица измерения	Отчетная информация					Примечание		
		2019	2020	2021	2022	2023		2024	
I. Экономическое развитие									
1.	Число субъектов малого и среднего предпринимательства	единиц на 10 тыс. человек	459,82	429,10	441,65	441,76	441,85	441,92	
2.	Доля среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) малых и средних предприятий в среднесписочной численности работников (без внешних совместителей) всех предприятий и организаций	процентов	11,95	15,71	15,62	15,62	15,62	15,63	
3.	Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя	рублей	24 190,59	16 905,60	21 745,50	21 637,20	21 528,98	21 420,53	
4.	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа (муниципального района)	процентов	76,27	76,37	76,49	76,49	76,49	76,49	
5.	Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций в общем их числе	%	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6.	Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения	процентов	55,85	52,68	49,32	47,21	45,37	43,52	

Транспорт

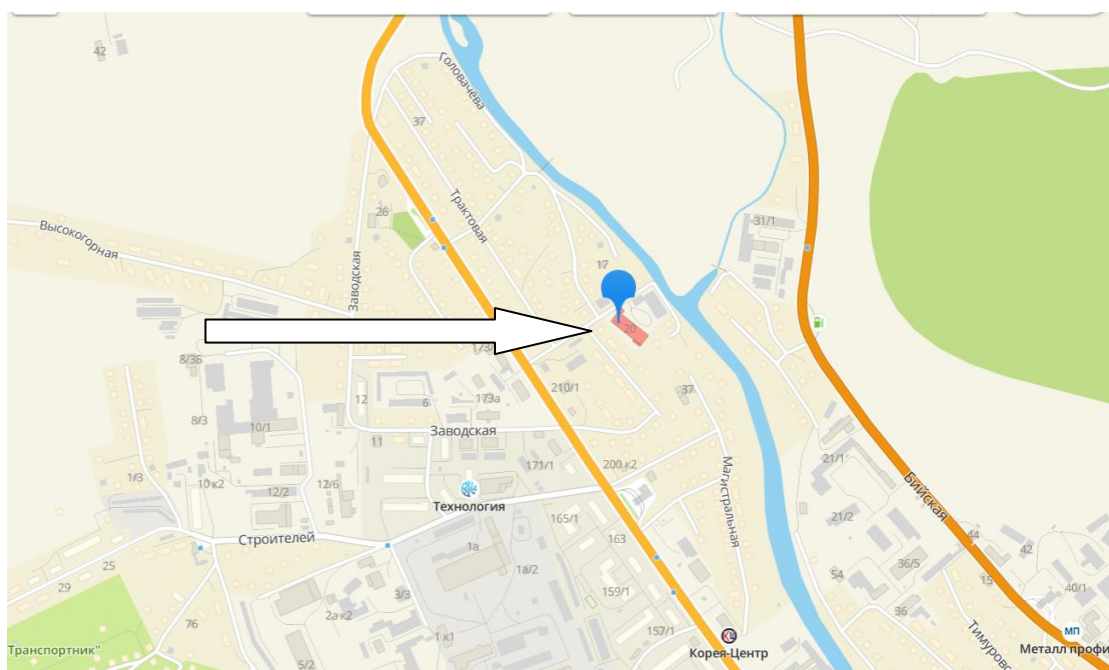
В 1935 году был построен небольшой аэродром в Майме, с которого взлетел первый пассажирский самолёт «АИР-6», на борту которого находились 2 пассажира. Первая пассажирская авиалиния действовала по маршруту Ойрот-Тура — Барнаул — Новосибирск. Воздушное сообщение сегодня осуществляется через аэропорт [Горно-Алтайск](#). В 2011 году аэропорт был реконструирован и открыт после длительного перерыва^[51]. По состоянию на 2020 год аэропорт почти эксклюзивно обслуживает внутренние рейсы, в частности, в Москву.

Основным пассажирским транспортом в Горно-Алтайске являются [автобусы](#). Существующая сеть регулярных пассажирских перевозок включает 36 маршрутов городского и пригородного сообщения^[52]. В основном город обслуживается автобусами производства Павловского автобусного завода.



Ближайшая железнодорожная станция находится в городе Бийске в 100 км от Горно-Алтайска.

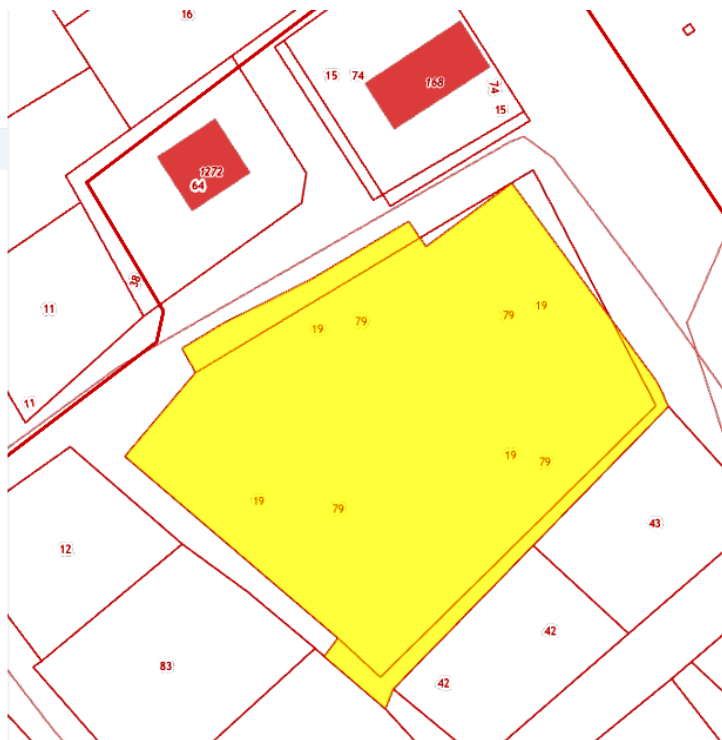
Описание местоположения объектов исследования

Исследуемые объекты расположены в Республике Алтай, городе Горно-Алтайске, на ул. Магистральная, 20. Район местоположения объектов характеризуется сниженным транспортным и пешеходным потоками.



Описание земельного участка 04:11:010208:79

Земельный участок 04:11:010208:79	
Респ. Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Магистральный, 20	
Для размещения и обслуживания незавершенного строительством гаража	
План ЗУ → План КК →  	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	04:11:010208:79
Кадастровый квартал:	04:11:010208
Адрес:	Респ. Алтай, г. Горно-Алтайск, пер. Магистральный, 20
Площадь уточненная:	4 460 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения и обслуживания незавершенного строительством гаража
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 453 127,02 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-



Местоположение участка	
<i>Адрес</i>	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, переулок Магистральный, 20
<i>Транспортная доступность</i>	Удовлетворительная (автотранспорт)
<i>Поверхностный слой участка</i>	Ровный участок земли
<i>Общественный транспорт</i>	Нет
Правовой режим земельного участка	
<i>Форма собственности</i>	Частная собственность
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование земельного участка</i>	Для размещения и обслуживания незавершенного строительством гаража
<i>Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на участок</i>	Предполагается, что на границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.
Физические параметры	
<i>Площадь</i>	4460 кв. м
<i>Кадастровый номер</i>	04:11:010208:79
<i>Конфигурация</i>	Неправильной геометрической формы в плане

Сведения об износе и устаревании – данное понятие не применимо к категории – «земля».

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки – отсутствуют, так как земельные участки оцениваются как свободные.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость - отсутствуют.

На участке расположены:

1. Нежилое здание с кадастровым номером 04:11:010208:150 площадью 1316,60 кв.м;

Кадастровый номер: 04:11:010208:150 Назначение – гараж/офис		
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	Нет данных	Общая информация Вид объекта недвижимости Здание Статус объекта Актуально Кадастровый номер 04:11:010208:150 Дата присвоения кадастрового номера 07.12.2013 Форма собственности Частная Характеристики объекта Адрес (местоположение) Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер Магистральный, 20 Площадь, кв.м 1316.6 Назначение Нежилое Количество этажей 2 Количество подземных этажей 0 Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб) 12296820.18
<i>Количество этажей</i>	2	
<i>Площадь общая м²</i>	1316,6	
<i>Стены</i>	Кирпичные	
<i>Перекрытия</i>	ж/б	
<i>Кровля</i>	Металлическая	
<i>Полы</i>	Бетонные	
<i>Окна</i>	Пластик	
<i>Инженерное обеспечение</i>	Отопление, канализация, водопровод, э/освещение	
<i>Состояние</i>	удовлетворительное	

На кадастровом учете нежилое здание состоит как здание магазина. Экспертом при осмотре установлено, что исследуемый объект капитального строительства представляет собой здание из двух изолированных помещений разного функционального назначения:

1.1. Двухэтажное торгово-офисное помещение площадью 487 квадратных метров;

1.2. Нежилое помещение гаража с бытовыми помещениями в антресольном этаже площадью 829,6 квадратных метров.

Указанные площади помещений документально не подтверждены: данная информация приведена в двух заключениях экспертов из материалов дела и сторонами не оспаривается.

Технический паспорт на здание с экспликациями помещений в материалах дела отсутствует. Запрос на предоставление технического паспорта экспертом не сделан в связи с тем, что аналогичный запрос делал эксперт Бекетов С.Д., однако, в его заключении техпаспорт отсутствует. Исходя из вышеизложенного, эксперт Тананушко Н.В. полагает, что такого документа у сторон нет.

2. Нежилое здание с кадастровым номером 04:11:010208:151 площадью 754,90 кв.м.

Кадастровый номер: 04:11:010208:151		Назначение – гараж-склад	
<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	Нет данных	<p>Общая информация</p> <p>Вид объекта недвижимости: Здание</p> <p>Статус объекта: Актуально</p> <p>Кадастровый номер: 04:11:010208:151</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 07.12.2013</p> <p>Форма собственности: Частная</p> <p>Характеристики объекта</p> <p>Адрес (местоположение): Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пер Магистральный, 20</p> <p>Площадь, кв.м: 754,9</p> <p>Назначение: Нежилое</p> <p>Количество этажей: 1</p> <p>Количество подземных этажей: 0</p> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <p>Кадастровая стоимость (руб): 7050637.67</p>	
<i>Количество этажей</i>	1		
<i>Площадь общая м²</i>	754,90		
<i>Стены</i>	Ж/б блоки		
<i>Перекрытия</i>	ж/б		
<i>Кровля</i>	Металлическая		
<i>Полы</i>	Бетонные		
<i>Ворота</i>	металлические		
<i>Инженерное обеспечение</i>	э/освещение		
<i>Состояние</i>	удовлетворительное		

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Анализ рынка по торгово-офисным объектам

Экспертом был произведен собственный анализ рынка предложений о продаже коммерческих (офисно-торговых объектов свободного назначения) объектов в районе местоположения объекта оценки г. Горно-Алтайск, Республика Алтай. При минимальных фильтрах- г. Горно-Алтайск, коммерческая недвижимость, с 01.09.2022-01.01.2023 г.(типичный срок экспозиции подобных объектов) было найдено 6 объявлений. Полученная выборка представлена далее:

республика Алтай > Горно-Алтайск > Советская ул. > Выберите дом

Торговое помещение, 664 м²

размещено 04.05.22 в 21:02, обновлено 12.09.22 в 17:01  1



664 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

15 000 000 ₽
СТОИМОСТЬ

республика Алтай, Горно-Алтайск, Советская ул.

Продаётся здание в туристической зоне. Расположено на первой линии, практически на въезде в село. Это первый магазин который видят туристы которые едут отдыхать, так что весь трафик точно будет ваш. В данный момент расположен сетевой

15 000 000 ₽ 22 591 ₽/м²

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

 СБЕРБАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 6.3%
- Ипотека на вторичное жильё от 10.4%
- Ипотека на новостройку от 10.4%

Продавец:

 **ЭТАЖИ**
Агентство недвижимости
213695 объявлений

[+7 903 074-66-95](tel:+79030746695)



<https://cre.mirkvartir.ru/283126139/>

Офис, 721 м²

36 000 000 ₪ 49 931 ₪/м²

размещено 22.03.22 в 20:53, обновлено 15.09.22 в 17:56 1

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 6.3%
- Ипотека на вторичное жильё от 10.4%
- Ипотека на новостройку от 10.4%

Продавец:

ЭТАЖИ
Агентство недвижимости
213695 объявлений

+7 903 074-76-41

НЕТОЛОГИЯ

не то,
что ты
знаешь об
обучении

Подробнее

15+

721 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

КЛАСС ОФИСА

36 000 000 ₪

СТОИМОСТЬ

республика Алтай, Горно-Алтайск, ул. Эркемена Палкина, 20

Продам коммерческое помещение в центре столицы Республики Алтай. Это трёхэтажное кирпичное здание, плюс подвал. Стены метровой толщины. Первый этаж находится в состоянии ремонта. Второй и третий этажи-косметический ремонт сделан. Два центральных

https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDVSQ2Tnk4zmE2TmG2TmI2TkBRbQTFnsiZnJvbSI6MzAwLlCJ0byI6bnVsbH0



Свободного назначения, 542.7 м²

14 500 000 ₽ 26 718 ₽ за м²

Онлайн-показ

Коммунистический пр-т, 81/3

Продается здание в центре города. Можно открыть кафе или фитнес-клуб. Рядом находится набережная и парк. Продажа от собственника.

1 неделю назад



ООО Коммерческая недвижимо...
50 завершенных объявлений

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 1140 м²

35 685 000 ₽ 31 303 ₽ за м²

Онлайн-показ

Показать телефон

Написать

ул. Ленина, 263

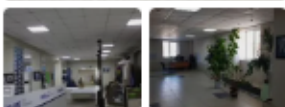
Продам multifunctional современный Бизнес-Комплекс (общая площадь административного. Здания. 11140 м², участок 4014 м²), в самом сердце Республики Алтай, ее столице г. Горно-Алтайске, который включает в себя- торговые и складские площади, офисные

4 дня назад



Андрей

2 завершенных объявления
На Авито с марта 2012



Здание, 400 м²

18 000 000 ₽ 45 000 ₽ за м²

Республика Алтай, Горно-Алтайск, Коммунистический проспект, 1/8
Продам здание в самом проходимом месте: Двор Торгового центра «Ткацкий». Здание: 400 кв. м, 2 этажа, 4 входа, земля: 5 соток все находится в собственности. Один владелец. Все документы в порядке. Отопление центральное (узел учёта), здание кирпичное, тёплое.

3 недели назад



Соня Мишин

1 завершенное объявление
На Авито с января 2020



Торговая площадь, 1300 м²

32 500 000 ₽ 25 000 ₽ за м²

Онлайн-показ

ул. Ленина, 199

Продажа от собственника. Продам помещение площадью 1300 м. кв. На 2 этаже ТЦ «На Гардинке». Красная линия, большой транспортный поток. По всем возникающим вопросам обращайтесь по телефону.

3 недели назад



ООО Коммерческая недвижимо...
50 завершенных объявлений

Реквизиты проверены

Диапазон цен на анализируемый сегмент объектов в районе местоположения объекта оценки по состоянию на дату оценки варьируется в пределах от 22 591 до 49 931 руб за кв.м. Средняя цена на подобные объекты составляет 33 424 руб. за кв.м. Цены зависят от местоположения, площади, технического состояния здания, состояния отделки и т.п. Цены подразумевают возможность торга.

Анализ рынка по производственно-складским объектам

Экспертом был произведен собственный анализ рынка предложений о продаже коммерческих (универсальных производственно-складских объектов) объектов в районе местоположения объекта оценки г. Горно-Алтайск, Республика Алтай и ближайших сопоставимых по типу и характеру застройки населенных пунктов. При минимальных фильтрах- г. Горно-Алтайск и ближайший сопоставимый населенный пункт-с. Майма, коммерческая недвижимость, с 01.09.2022-01.01.2023 г.(типичный срок экспозиции подобных объектов) было найдено 4 объявления. Полученная выборка представлена далее:

республика Алтай > Горно-Алтайск > ул. Строителей > 5/8

Склад, 326 м², 1/1 этаж

размещено 16.10.20 в 14:51, снято 20.09.22 в 23:19

№ 258-082-822

326 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1 из 1
ЭТАЖ

5 000 000 ₽
СТОИМОСТЬ

республика Алтай, Горно-Алтайск, ул. Строителей, 5/8

Продается здание склада. Торг.

5 000 000 ₽ 45 338 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 6.3%
- Ипотека на вторичное жильё от 10.4%
- Ипотека на новостройку от 10.4%

Продавец:

52890418
Агентство недвижимости
2 объявления

https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/krytaya_garazh-stoyanka_3564_m_2654971540

Крытая гараж-стоянка, 3564 м²

17 994 000 ₽ 5 049 ₽ за м²

Александр Шлегель
3 завершённых объявления
На Авито с января 2016

Онлайн-показ

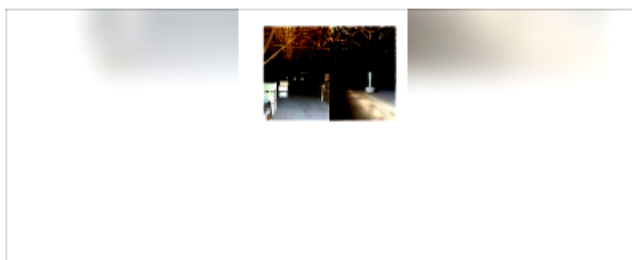
Коммунистический пр-т, 87
ООО Патл. Продаст в г. Горно-Алтайск здание теллой стоянки S 3564 кв. М. На земельном участке S: 4088 +/- 22 кв. М. По адресу пр. Коммунистический, д.87. Общая стоимость 17 994 000,00. Торг не уместен.

21 ноября 17:11

Крытая гараж-стоянка, 3564 м²

17 994 000 ₽

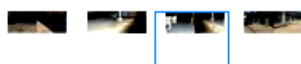
Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)



[Александр Шлегель](#)
Частное лицо
На Авито с января 2016



[Подписаться на продавца](#)



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 3564 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4,5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 25 кВт, можно
увеличить

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Описание

ООО ПАТП

продает в г. Горно-Алтайск здание теплой стоянки S 3564 кв. м.

на земельном участке S : 4088 +/- 22 кв.м. по адресу пр.Коммунистический, д.87

Общая стоимость 17 994 000,00. Торг не уместен

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: в здании, подходит для
грузового транспорта

<https://olan.ru/r-n-mayminskiy/s-mayma/sale-storage/60790815-23500000-rub-ul-energetikov>

Продам производственное складское помещение район Майминский село Майма улица Энергетиков 29е

№ 60790815 | Обновлено 8 дек в 22:02 | Просмотров всего 4, сегодня 1

☆                                                            

В рамках исследований рынка оценщиком было изучено влияние ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости, так как определение рыночной стоимости проводится на ретроспективный период, фактических данных рынка не достаточно для расчетного обоснования значений ценообразующих факторов.

Так как рыночной информации недостаточно для расчета значений ценообразующих факторов (корректировок), данные об интервалах ценообразующих факторов принимались по справочным пособиям, наиболее часто применяемым в оценочной практике, по мнению экспертов они достоверно отражают фактическое состояние рынка («Справочник оценщика недвижимости» под ред. канд. техн. наук Лейфера, «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Барнаула»). Согласно ФСО №3 «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

Так как данные, приведенные в указанных источниках информации, сформированы на основании рыночной информации, полученные поправочные коэффициенты соответствуют рыночным данным.

В целом для рынка недвижимости характерно влияния ниже представленных факторов.

1. Условия продажи – фактор оказывает влияние на уровень цен предложений, так как под давлением финансовых обязательств, в условиях вынужденной реализации, в большинстве случаев, происходит ускоренная реализация объектов на рынке по сравнению со средним периодом реализации, по ценам ниже среднерыночных, а рыночные условия предполагают отсутствие давления на стороны при совершении сделки, т.е. стороны действуют разумно и их действия не ограничиваются какими-либо обязательствами или чрезвычайными обстоятельствами. Корректировка по данному ценообразующему фактору может достигать 10%.

2. Дата предложения (продажи) - фактор оказывает влияние на уровень цен предложений так как, во-первых с течением времени меняется стоимость денег (в случае значительного интервала даты предложений объектов сравнения и даты оценки необходимо учитывать уровень инфляции), а так же происходит изменение (рост/снижение) цен на объекты, которое может быть вызвано различными факторами (изменение экономической ситуации в стране, платежеспособность, насыщенность рынка, изменение законодательства и тд.). Т.е. отличие между датой предложения и датой оценки необходимо учитывать, так как происходит изменение (рост/снижение) цен на объекты в течении типичного срока экспозиции, которое может быть вызвано различными факторами (изменение экономической ситуации в стране, платежеспособность, насыщенность рынка, изменение законодательства и тд.), а так же когда с течением времени изменяется стоимость денег (изменяется уровень инфляции), т.е. из-за инфляции за одну и ту же сумму денег, по прошествии некоторого времени можно будет купить меньше товаров и услуг. В соответствии с п. 12 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256: «12. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним». Нормативно-техническая документация не содержит указания на методики определения или конкретные сроки «типичной экспозиции» объектов на рынке.

Большинство участников, экспертов на рынке сходятся, что в целом по рынку срок экспозиции зависит от основных факторов:

- состояние рынка (рынок продавца, рынок покупателя, равновесный рынок);
- абсолютной стоимости объекта (если стоимость объекта относительно его доходности или относительно стоимости подобных объектов низкая, то вероятность его реализации в более короткие сроки увеличивается);
- скорость распространения информации на рынке (чем больше потенциальных покупателей информировано, тем больше вероятность реализации);
- емкость рынка (если рынок насыщен подобными объектами, спрос на них будет снижаться, соответственно увеличится срок экспозиции);
- тип объекта (объекты, имеющие уникальные характеристики, как правило требуются больше времени на реализацию, так как потенциальному покупателю требуется дополнительное время на ознакомление, сопоставление с другими объектами и тд.).

Большинство участников рынка, риэлторов, экспертов отмечают для коммерческой недвижимости в целом сроки реализации 3-12 месяцев, для особо крупных объектов до нескольких лет. Это обусловлено тем, что как правило, такие объекты требуют привлечения значительных материальных ресурсов на сделку, а также имеют меньше возможных вариантов использования, следовательно, имеют ограниченную востребованность на рынке. Корректировка по данному ценообразующему фактору может достигать 20 % и более.

3. Качество передаваемых прав – на рынке недвижимости продаются как право собственности, так и право пользования (аренды). Согласно ст.209 гл.13 Гражданского кодекса РФ право собственности дает собственнику правомочия владения, пользования и распоряжения, которые осуществляются им свободно, по своему усмотрению, но лишь в той мере, в какой оборот объектов допускается законом, а также если это не наносит ущерба окружающей природной среде (ст. 36 Конституции РФ, ст. 129, 209 ГК РФ и др.).

Лица, имеющие в собственности объекты недвижимости, вправе их продавать, дарить, обменивать, передавать по наследству (в том числе по завещанию), сдавать в аренду, отдавать в залог, а также передавать объект или его часть в качестве вноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов. Государство, граждане, юридические лица, муниципальные образования так же могут передавать объекты недвижимости, находящиеся в их собственности, для использования другим лицам. В таких случаях возникают различные виды вещных прав на недвижимость, принадлежащих лицам, которые не являются ее собственниками (ст. 216 Гражданского кодекса РФ): право пожизненного наследуемого владения, право постоянного или временного пользования, земельные сервитуты, право аренды и др.

Право аренды представляет собой право срочного платного пользования объектом для определенных хозяйственных и иных целей. Сторонами договора аренды выступают граждане, юридические лица, органы исполнительной власти (от имени государства - Российской Федерации и ее субъектов или муниципальных образований).

Право аренды может быть предметом гражданско-правовых сделок - купли-продажи, залога и др., а также передаваться по наследству, вноситься в качестве вноса в уставный капитал коммерческих организаций.

Таким образом, право собственности предполагает наибольший объем прав, нежели право аренды, соответственно, имеет более высокую ценность среди участников рынка. Корректировка по данному ценообразующему фактору может достигать 30 %.

4. Корректировка на отличие цен предложений от цены сделки (торг)- во многих странах цены реальных сделок – не секрет ни для кого из участников рынка, и к ним есть прямой доступ. В России подавляющее большинство аналитических компаний изучает цены предложения. Так как, данные по сделкам в России пока остаются коммерческой тайной, и не существует достоверного и корректного источника, позволяющего сделать статистически достоверные выводы относительно реальных цен продаж на рынке. Учитывая выше сказанное, оценщики при анализе рынка используют данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых общедоступных источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.) так как применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации.

В данном расчете при определении скидки на торг оценщик основывается на материалах «Справочника оценщика недвижимости» под ред.Лейфера Л.А.. Издание составлено на основании обобщения результатов экспертных оценок профессиональных оценщиков, экспертов и банковских работников из разных городов России и содержит коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости.

5. Местоположение объекта – данный фактор оказывает значительное влияние на уровень цен предложений, так, например, недвижимость, расположенная в краевом центре дороже, чем недвижимость в прочих населенных пунктах края, в свою очередь объекты, расположенные в малых городах дешевле, чем расположенные в краевом центре и одновременно дороже чем объекты в селах и тд.

В оценочной практике широко применяется классификация территорий по данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред.Лейфер Л.А.

В границах определенного населенного пункта основу для формирования ценовых зон составляет сходство территорий по функциональному профилю (по данным «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.). В большинстве городов можно выделить культурный и политический центр, где сосредоточены обычно здания, где размещаются основные

городские службы. Здесь же часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес — центры. В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Обычно в этих районах наиболее высокие арендные ставки в торговых и офисных центрах. Чаще всего, здесь наиболее дорогие земли и соответственно дорогая недвижимость.

Близко к ним по функциональному назначению и архитектурным планам — центры административных районов. В каждом таком центре обычно располагается администрация города. Часто здесь располагаются торгово — развлекательные центры районного значения. Сюда же можно отнести территории крупных торговых центров и бизнес центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Здесь обычно также высокие арендные ставки и цены на объекты офисно-торговой недвижимости, а также на земельные участки, предназначенные для строительства таких объектов.

Отдельно следует выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса, который представляет собой одно или несколько предприятий одной отрасли либо смежных отраслей, связанных единой технологической цепочкой. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы, часто образованные посредством реконструкции невестребованных цехов крупных заводов советского времени.

Жилые микрорайоны старой советской застройки с домами, получившими название - «хрущёвка», и девяти этажными стандартными зданиями образуют другую группу территорий. Обычно эти территории включают магазины шаговой доступности, комбинат бытовых услуг и другие объекты внутренней инфраструктуры.

Другую ценовую категорию образуют объекты недвижимости, возведённые в новых спальных районах, построенных в постперестроечный период (начиная с 90-х), из современных материалов. Они обычно строятся отдельными кварталами и сразу же обеспечиваются современной инфраструктурой. Эти районы занимают большие территории. Для них характерно то, что они приобретались достаточно обеспеченными людьми по ценам, существенно более высоким, чем в спальных районах советского периода. Учитывая, что они характеризуются примерно одинаковыми факторами ценообразования, такие кварталы могут быть объединены в отдельную группу.

Наконец, земли, расположенные вдоль транспортных артерий, проходящих по центру города, автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, и могут быть объединены в отдельную группу. Сюда также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т. п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие торгово-развлекательные центры, крупные специализированные магазины, молы и т. п. Эта группа характеризуется тем, что объекты недвижимости такого типа и земли с разрешенным использованием под такие объекты имеют высокие цены. Зонирование территорий городов, основанное на подобном анализе, соотношение цен, приведено в виде следующей таблицы. При этом необходимо отметить, что типовое зонирование территорий в большей степени оказывает влияние на сегменты жилой и офисно-торговой недвижимости, тогда как производственно-складские объекты, как правило во всех городах размещаются на окраинах.

Естественно предположить, что соотношения цен между объектами недвижимости и землями, находящимися в рамках каждой из указанных в таблице территорий, не смотря на существенное различие по среднему уровню цен городов, примерно одинаковые. Правомерность такого предположения подтвердили результаты экспертного опроса, проведённого по различным городам России, что позволило создать единый пакет коэффициентов (мультипликаторов), который приведен в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. и может быть использован в качестве корректирующих коэффициентов в рамках сравнительного подхода».

Корректировка по данному ценообразующему фактору может достигать 70 %.

6. Технические характеристики объектов – отражают совокупность индивидуальных параметров объектов, оказывающих влияние на уровень цен на рынке. Для производственно-складских объектов основными техническими характеристиками являются: площадь, физическое состояние, отопления, наличие ж/д ветки, близость к автомагистралям высота потолков, этаж

расположения, тип объекта (встроенное, отдельно стоящее), ограничение доступа к объекту (расположение на закрытой территории), состояние отделки.

Корректировка по данному ценообразующему фактору может достигать 70 %.

Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при формировании рыночной стоимости недвижимости всех сегментов. Но в каждом конкретном случае, в зависимости от сегмента недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние в большей или в меньшей степени.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – тот способ использования, который обеспечивает максимальную рыночную стоимость объекта. Такое использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбранному типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является истиной в последней инстанции. Оно отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Наиболее эффективное использование может быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), так и для всего объекта недвижимости в целом.

С учетом месторасположения, функционального назначения, обеспеченности инженерными коммуникациями, и использование объектов и частей объекта по прямому назначению без каких-либо технических трудностей, отсутствие каких-либо законодательных ограничений можно рассматривать наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки в качестве текущего использования.

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Методология оценки

На практике используется три основных подхода к оценке имущества, по согласованным результатам которых принимается решение о его рыночной стоимости.

Затратный подход

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как сумма полной восстановительной стоимости составляющих элементов объекта за вычетом накопленного износа. Под полной восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль застройщика, а под накопленным износом - общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под воздействием физических, функциональных и внешних факторов.

В настоящем заключении расчет на основе затратного подхода не применялся в связи с отсутствием достаточных объемно-планировочных параметров исследуемых объектов для расчета стоимости.

Доходный подход

Основывается на предпосылке, что стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два наиболее распространенных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Капитализация дохода – это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

- абсолютные суммы будущих доходов;
- временной период получения этих доходов;
- продолжительность времени получения доходов;

Прямая капитализация предполагает, что время получения доходов будет равным одному году, а сам поток стабильным. Иными словами, покупатель приобретает объект не для спекулятивной перепродажи, а для извлечения дохода за 1 год владения.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Для оцениваемых объектов доходный подход не применялся, так как в условиях нестабильной политической и экономической ситуаций достоверно составить денежный поток для расчета стоимости не представляется возможным.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке. При этом стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимым) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. На дату оценки имеется возможность определить стоимость объектов сравнительным подходом.

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

Расчет стоимости объектов на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке недвижимости охватывает два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора основан это соотношении продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу. Этот метод осуществляется в три этапа: Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.

Определяется отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам. Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ выявление недавних продаж (предложений) сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка.
- ◆ внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
- ◆ расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения полученной скорректированной стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

В рамках данного подхода для расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости эксперт счел наиболее приемлемым методом расчета – метод сравнения продаж, который в условиях развитого рынка и достаточного количества информации наиболее объективен. В качестве

источников информации использовались объявления о продаже аналогичных объектов, опубликованные в интернет-сайтах и др. источниках. По результатам исследования рынка были отобраны наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами объекты-аналоги.

Общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико. В процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки или те факторы, влияние которых невозможно определить в силу неразвитости рынка. Поэтому, для оцениваемого объекта определяются основные ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость и по которым есть реальная возможность определить необходимые корректировки. В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

В качестве элементов сравнения в настоящем Отчете выступили: условия рынка. (данный фактор делится на два элемента дата продажи и типичная скидка при продаже (скидка на «торг»)), местоположение, площадь, техническое состояние, наличие коммуникаций и другие факторы, по которым имеется необходимая информация для расчёта корректировок.

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра общей площади, поскольку основным фактором, характеризующим объект недвижимого имущества, является его площадь. При проведении сравнения проданных или предлагаемых на продажу объектов с оцениваемой собственностью необходимо имеющиеся данные привести к общему знаменателю. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения: физические (стоимость 1 кв.метра), экономические. В настоящей оценке для расчета рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения принята цена предложения 1 кв.метра.

Информация по объектам-аналогам, сравнительный анализ по элементам сравнения и корректировка цен продаж-предложений

1. Здание с кадастровым номером 04:11:010208:150

Так как исследуемое здание состоит из двух изолированных помещений разного функционального назначения, экспертом принято решение рассчитать стоимость каждого из помещений отдельно.

1.1. Торгово-офисное помещение площадью 487 кв.м

Объекты-аналоги

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации	Декабрь,2022	Ноябрь,2022	Декабрь,2022
Источник информации	Авито	Авито	Авито
Местоположение	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт Коммунистический, д.1/6	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт Коммунистический, д.81/3	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Ленина, д.199
Цена предложения	18 000 000	14 500 000	32 500 000
Площадь, кв.м	400	542,7	1300

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения		Декабрь,2022	Ноябрь,2022	Декабрь,2022
Ссылка на источник информации		Авито	Авито	Авито

Местоположение	г. Горно-Алтайск, пер. Магистральны й, д. 20	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт Коммунистический, д.1/6	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт Коммунистический, д.81/3	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Ленина, д.199
Цена, руб.		18 000 000	14 500 000	32 500 000
Площадь, кв.м	487,00	400	542,7	1300
Единица сравнения, руб./кв.м		45 000	26 718	25 000
Тип	Встроенно-пристроенное помещение	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Встроенное помещение
Внесение корректировок	источник информации	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", г. Нижний Новгород, 2021 г., авторы Лейфер Л.А.	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", г. Нижний Новгород, 2021 г., авторы Лейфер Л.А.	"Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", г. Нижний Новгород, 2021 г., авторы Лейфер Л.А.
На уторговывание				
<i>Корректировка, %</i>	стр.476	-16,0	-16,0	-16,0
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		37 800	22 443	21 000
Физические характеристики:				
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>		0,00	0,0	0,0
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		37 800	22 443	21 000
Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт (отделка "Стандарт")	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт (отделка "Стандарт")
<i>Корректировка, %</i>	стр.432	-10,00	0,00	-10,00
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		34 020	22 443	18 900
Тип объекта	Встроенно-пристроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
<i>Корректировка, %</i>	стр.351	-13,00	-13,00	0,00
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		29 597	19 526	18 900
Разница в площади	от 300 до 750 кв.м	от 300 до 750 кв.м	от 300 до 750 кв.м	от 750 до 1500 кв.м
<i>Корректировка, %</i>	стр.327	0,00	0,00	29,00
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		29 597	19 526	24 381
Местоположение (в пределах города)	Район крупных автомагистралей города	Центр	Район крупных автомагистралей города	Район крупных автомагистралей города
<i>Корректировка, %</i>	стр.144	-26,00	0,00	0,00

Скорректированная цена, руб.		21 902	19 526	24 381
Местоположение (относительно красной линии)	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Внутриквартальное расположение	Красная линия
Корректировка, %	стр.155	0,00	0,00	-13,00
Скорректированная цена, руб.		21 902	19 526	21 211
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		21 902	19 526	21 211
Наличие отдельного входа	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом	Без отдельного входа
Корректировка, %	стр.389	0,00	0,00	5,00
Скорректированная цена, руб.		21 902	19 526	22 272
Весовой коэффициент		0,24	0,54	0,22
Стоимость 1 кв.м общей площади, руб.	20 705			
Рыночная стоимость помещения, руб./мес.	10 083 000			

Внесение корректировок

Корректировка на уторговывание

Корректировка на уторговывание применена в размере среднего значения -16% для неактивного рынка.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.476.

Таблица 455. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.16	0.07	0.24
2	Санкт-Петербург	0.09	0.04	0.14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.16	0.10	0.21
4	Города с населением 500., 1000 тыс. чел.	0.14	0.08	0.20
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.16	0.09	0.22

Корректировка на состояние (тип) отделки

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята равной в размере среднего значения коэффициента 10% (понижающий коэффициент), для объектов-аналогов 1,2 и характеризует отношение удельной цены помещения, требующего косметического ремонта, к удельной цене аналогичных объектов с типовым ремонтом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.432.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применена к аналогу 3 и определена в размере 29% на основании таблицы:

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.327.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости и применена к аналогу 3 в размере 5%.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.389.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.05
	отдельного входа нет	0.95	1.00

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка применена к объекту-аналогу 3, расположенному на красной линии в размере -13%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.155.

Корректировка на местоположение в городе

Корректировка применена к объекту-аналогу 1, расположенному в центре, в размере -26%.

Таблица 62. Территориальные коэффициенты для цен предложения Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.71	0.61	0.81
2	Санкт-Петербург	0.73	0.65	0.81
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.74	0.68	0.80
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.72	0.64	0.81
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.74	0.66	0.82

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.144.

Корректировка на тип объекта

Корректировка применена к объектам-аналогам 1 и 2 в размере -13%.

Таблица 247. Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500.. 1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021, **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр.351.**

Определение весовых коэффициентов

Определение рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода основано на расчете средней величины стоимости объектов-аналогов, приведенных к сопоставимому виду путем внесения соответствующих поправок (корректировок). Средняя величина стоимости определяется весовыми коэффициентами, присвоенными каждому из выбранных аналогов, в зависимости от степени доверия (субъективный фактор) к количеству и к качеству внесенных к каждому аналогу поправок. Чем выше степень доверия, тем большее значение должен иметь весовой коэффициент, определяющий в конечном итоге рыночную стоимость объекта оценки. В данном отчете расчёт весовых коэффициентов для каждого аналога проводился по формуле, предложенной Слепцовым С. В., членом РОО, которая наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Математический способ расчета весовых коэффициентов заключается в расчете параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчёт производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S 1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S 1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S 2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S n - сумма корректировок n-го аналога.

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Значение знаменателя
Сумма корректировок	65,00	29,00	73,00	
Значение числителя	0,0152	0,0333	0,0135	0,0620
Весовой коэффициент	0,2444	0,5376	0,2180	

ВЫВОД по сравнительному подходу:

Рыночная стоимость исследуемого помещения площадью 487 кв.м составляет:

10 083 000 рублей

(Десять миллионов восемьдесят три тысячи рублей)

1.2. Гараж (Производственно-складское помещение) площадью 829,6 кв.м

Объекты-аналоги

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации	Декабрь,2022	Ноябрь,2022	Декабрь,2022
Источник информации	Авито	Авито	Авито
Местоположение	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, д.5/5	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт. Коммунистический, д.87	Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, ул. Энергетиков, д.29е
Цена предложения	15 000 000	17 994 000	23 500 000
Площадь, кв.м	2774,9	3564	1855

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения		Декабрь,2022	Ноябрь,2022	Декабрь,2022
Ссылка на источник информации		Авито	Авито	Авито
Местоположение	г. Горно-Алтайск, пер. Магистральны й, д. 20	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, д.5/5	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт. Коммунистическ ий, д.87	Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, ул. Энергетиков, д.29е
Цена, руб.		15 000 000	17 994 000	23 500 000
Площадь, кв.м	829,60	2774,9	3564	1855
Единица сравнения, руб./кв.м		5 406	5 049	12 668
Тип	Встроенно-пристроенное здание	Встроенно-пристроенное здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Внесение корректировок	источник информации	"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов."	"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов."	"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов."
На уторговывание				
<i>Корректировка, %</i>	стр.323	-16,2	0,0	-16,2
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		4 530	5 049	10 616
Физические характеристики:				
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>	стр.247	0,00	0,0	0,0
<i>Скорректированная цена, руб.</i>		4 530	5 049	10 616
Тип объекта	Встроенно-пристроенное здание	Встроенно-пристроенное здание	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание
<i>Корректировка, %</i>	стр.198	0,00	-9,00	-9,00

Скорректированная цена, руб.		4 530	4 594	9 661
Разница в площади	829,60	2774,90	3564,00	1855,00
Корректировка, %	стр.157	17,00	21,00	11,00
Скорректированная цена, руб.		5 300	5 559	10 723
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		5 300	5 559	10 723
Наличие отопления	Отапливаемое	Неотапливаемое	Неотапливаемое	Отапливаемое
Корректировка, %	стр.181	35,00	35,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		7 155	7 505	10 723
Весовой коэффициент		0,26	0,27	0,48
Стоимость 1 кв.м общей площади, руб.	8 947			
Рыночная стоимость помещения, руб./мес.	7 423 000,000			

Внесение корректировок

Корректировка на уторговывание

Корректировка на уторговывание применялась в размере -16,2% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 323.

Таблица 227

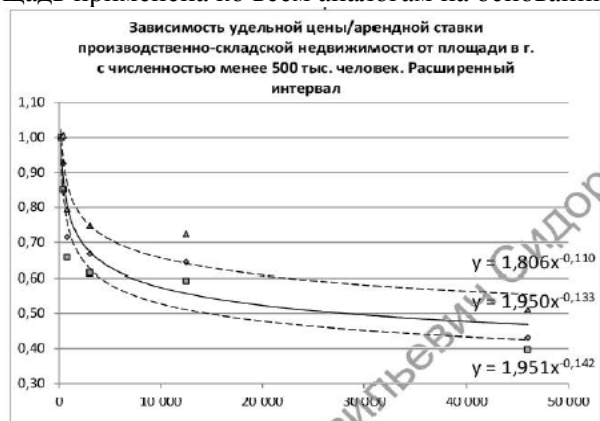
Скидки на цены предложений по мнению экспертов-оценщиков на неактивном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	17,5%	11,8%	23,2%
2	Санкт-Петербург	17,1%	11,9%	22,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,4%	13,1%	21,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,1%	11,9%	22,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	12,5%	22,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,2%	11,7%	20,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	13,0%	22,0%

Корректировка на состояние

Корректировка по данному ценообразующему фактору не применялась, т.к. все объекты находятся в удовлетворительном состоянии

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применена ко всем аналогам на основании зависимости:



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.157.

Корректировка на тип объекта

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости в размере – 10% и применена к аналогам 2 и 3, являющимися отдельно стоящими зданиями.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость-2021», стр.175.

Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,89	0,85 – 0,94
2	Санкт-Петербург	0,93	0,88 – 0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 – 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85 – 0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86 – 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,86 – 0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86 – 0,94

Корректировка на наличие отопления

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости в размере – 10% и применена к аналогам 1 и 2, являющимися неотапливаемыми зданиями.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость-2021», стр.181.

Таблица 81

города с численностью менее 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,35
	отопление отсутствует	0,74	1,00

Определение весовых коэффициентов

Определение рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода основано на расчете средней величины стоимости объектов-аналогов, приведенных к сопоставимому виду путем внесения соответствующих поправок (корректировок). Средняя величина стоимости определяется весовыми коэффициентами, присвоенными каждому из выбранных аналогов, в зависимости от степени доверия (субъективный фактор) к количеству и к качеству внесенных к каждому аналогу поправок. Чем выше степень доверия, тем большее значение должен иметь весовой коэффициент, определяющий в конечном итоге рыночную стоимость объекта оценки. В данном отчете расчёт весовых коэффициентов для каждого аналога проводился по формуле, предложенной Слепцовым С. В., членом РОО, которая наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Математический способ расчета весовых коэффициентов заключается в расчете параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчёт производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S 1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S 1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S 2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Значение знаменателя
Сумма корректировок	68,20	65,00	36,20	
Значение числителя	0,0145	0,0152	0,0269	0,0565
Весовой коэффициент	0,2558	0,2682	0,4759	

ВЫВОД по сравнительному подходу:

Рыночная стоимость исследуемого помещения площадью 829,6 кв.м составляет:

7 423 000 рублей

(Семь миллионов четыреста двадцать три тысячи рублей)

2. Здание с кадастровым номером 04:11:010208:151 (Холодный склад)

Объекты-аналоги

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации	Декабрь,2022	Ноябрь,2022	Декабрь,2022
Источник информации	Авито	Авито	Авито
Местоположение	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, д.5/5	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт. Коммунистический, д.87	Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, ул. Энергетиков, д.29е
Цена предложения	15 000 000	17 994 000	23 500 000
Площадь, кв.м	2774,9	3564	1855

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения		Декабрь,2022	Ноябрь,2022	Декабрь,2022
Ссылка на источник информации		Авито	Авито	Авито
Местоположение	г. Горно-Алтайск, пер. Магистральный, д. 20	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, д.5/5	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр-кт Коммунистический, д.87	Майминский район, с. Майма, ул. Энергетиков, д.29е
Цена, руб.		15 000 000	17 994 000	23 500 000
Площадь, кв.м	754,90	2774,9	3564	1855
Единица сравнения, руб./кв.м		5 406	5 049	12 668
Тип	Отдельно стоящее здание	Встроенно-пристроенное здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Внесение корректировок	источник информации	"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов."	"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов."	"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов."

На уторговывание				
Корректировка, %	стр.323	-16,2	0,0	-16,2
Скорректированная цена, руб.		4 530	5 049	10 616
Физические характеристики:				
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	стр.247	0,00	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 530	5 049	10 616
Тип объекта	отдельно стоящее здание	Встроенно-пристроенное здание	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Отдельно стоящее здание
Корректировка, %	стр.198	10,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 983	5 049	10 616
Разница в площади	754,90	2774,90	3564,00	1855,00
Корректировка, %	стр.157	19,00	23,00	13,00
Скорректированная цена, руб.		5 930	6 210	11 996
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		5 930	6 210	11 996
Наличие отопления	Неотапливаемое	Неотапливаемое	Неотапливаемое	Отапливаемое
Корректировка, %	стр.181	0,00	0,00	-26,00
Скорректированная цена, руб.		5 930	6 210	8 877
Весовой коэффициент		0,27	0,51	0,22
Стоимость 1 кв.м общей площади, руб.	6 720			
Рыночная стоимость помещения, руб./мес.	5 073 000,000			

Внесение корректировок

Корректировка на уторговывание

Корректировка на уторговывание применялась в размере -16,2% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 323.

Таблица 227

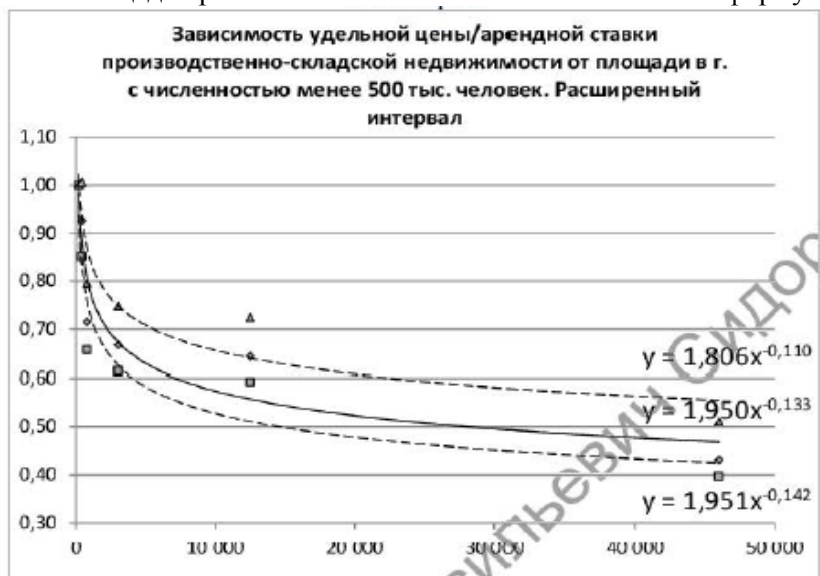
Скидки на цены предложений по мнению экспертов-оценщиков на неактивном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	17,5%	11,8%	23,2%
2	Санкт-Петербург	17,1%	11,9%	22,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,4%	13,1%	21,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,1%	11,9%	22,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	12,5%	22,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,2%	11,7%	20,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	13,0%	22,0%

Корректировка на состояние

Корректировка по данному ценообразующему фактору не применялась, т.к. все объекты находятся в удовлетворительном состоянии

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применена ко всем аналогам на основании формулы:



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.157.

Корректировка на тип объекта

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости в размере – 10% ($1:0,91 = 1,10$) и применена к аналогу 1, являющимся встроенным объектом.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость-2021», стр.175.

Таблица 69

Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,85	0,94
2	Санкт-Петербург	0,93	0,88	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,85	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,86	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94

Определение весовых коэффициентов

Определение рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода основано на расчете средней величины стоимости объектов-аналогов, приведенных к сопоставимому виду путем внесения соответствующих поправок (корректировок). Средняя величина стоимости определяется весовыми коэффициентами, присвоенными каждому из выбранных аналогов, в зависимости от степени доверия (субъективный фактор) к количеству и к качеству внесенных к каждому аналогу поправок. Чем выше степень доверия, тем большее значение должен иметь весовой коэффициент, определяющий в конечном итоге рыночную стоимость объекта оценки. В данном отчете расчёт весовых коэффициентов для каждого аналога проводился по формуле, предложенной Слепцовым С. В., членом РОО, которая наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Математический способ расчета весовых коэффициентов заключается в расчете параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчёт производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S 1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S 1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S 2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S n - сумма корректировок n-го аналога.

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Значение знаменателя
Сумма корректировок	69,50	66,00	38,50	
Значение числителя	0,0142	0,0149	0,0253	0,0544
Весовой коэффициент	0,2606	0,2742	0,4652	

ВЫВОД по сравнительному подходу:

Рыночная стоимость холодного склада площадью 754,9 кв.м составляет:

5 073 000 рублей

(Пять миллионов семьдесят три тысячи рублей)

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Поскольку при оценке рыночной стоимости объекта оценки эксперт использовал один подход - согласования результатов не требуется.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости (ЕОН) рассчитана согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.146.

Значение доли стоимости, приходящейся на стоимость улучшений в составе единого объекта недвижимости составляет 0,75.

Таблица 72

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,73	0,65	0,81
2	Санкт-Петербург	0,75	0,66	0,84
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,69	0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,68	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,83
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,66	0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,68	0,82

Таким образом, доля стоимости, приходящейся на стоимость земельного участка, составляет 0,25.

Рыночная стоимость объектов недвижимости с учетом стоимости земельного участка, рассчитанная на основании сравнительного подхода, составляет

22 579 000 рублей

Рыночная стоимость земельного участка составляет

$22\,579\,000 * 0,25 = 5\,645\,000$ (рублей)

ВЫВОД:

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, составляет

5 645 000 рублей

(Пять миллионов шестьсот сорок пять тысяч рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вопрос 1

- какова рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 754,9 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:151, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20?

Ответ:

рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 754,9 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:151, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер.Магистральный 20, составляет без учета стоимости земельного участка

3 805 000 рублей

(Три миллиона восемьсот пять тысяч рублей)

Вопрос 2

- какова рыночная стоимость нежилого о здания общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер.Магистральный 20?

Ответ:

рыночная стоимость нежилого о здания общей площадью 1316,6 кв.м, кадастровый номер 04:11:010208:150, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер.Магистральный 20, составляет без учета стоимости земельного участка

13 129 000 рублей

(Тринадцать миллионов сто двадцать девять тысяч рублей)

Вопрос 3

- какова рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20?

Ответ:

рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4460 кв.м, кадастровый номер: 04:11:010208:79, категория земель: земли населенных пунктов, находящегося по адресу: г. Горно-Алтайск пер. Магистральный 20, составляет

5 645 000 рублей

(Пять миллионов шестьсот сорок пять тысяч рублей)

Эксперт



Н.В.Тананушко

**ПРИЛОЖЕНИЯ
к ЗАКЛЮЧЕНИЮ ЭКСПЕРТА**

Фотографии объектов





1. Офисно-торговые помещения

Аналог 1

/www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_400_m_2429205651



18 000 000 ₪ ▾
45 000 ₪ за м²
или предложите свою цену

8 905 080-59-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Соня Мишин
Частное лицо
На Авито с января 2020

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 400 м²

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Алтай, Горно-Алтайск, Коммунистический пр-т, 1/Б [Показать карту](#)

Описание

Продам здание в самом проходимом месте: Двор Торгового центра «Ткацкий».
Здание: 400 кв.м, 2 этажа, 4 входа, земля: 5 соток все находится в собственности.
Один владелец. Все документы в порядке.
Отопление центральное (узел учёта), здание кирпичное, тёплое, электрика новая, хороший ремонт.
Есть сан.узел, вода на первом и втором этаже

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2429205651 · 10 декабря в 15:51 · 784 просмотра (+13 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 2

/www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_542.7_m_2434880088



14 500 000 ₽ ▾

28 718 ₽ за м²

8 913 020-54-68

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

"ООО Коммерческая
недвижимость"

Компания

На Авито с июня 2019 🏆

Завершено 46 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

О помещении

Вход: со двора

Высота потолков: 2.8 м

Отдельный вход: есть

Отделка: чистовая

Общая площадь: 542.7 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Расположение

Республика Алтай, Горно-Алтайск, Коммунистический пр-т, 81/3

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продается здание в центре города.

Можно открыть кафе или фитнес-клуб.

Рядом находится набережная и парк.

Продажа от собственника.

О здании

Готовность: в эксплуатации


Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

Аналог 3

Добавить в избранное Сравнивать Добавить в закладки



25 000 Р за м²
25 000 Р за м²

8 983 350-49-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"ООО Коммерческая недвижимость"
Компания
На Авито с июня 2019
Завершено 46 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1300 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 4.4 м

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Алтай, Горно-Алтайск, ул. Ленина, 100 [Показать карту](#)

Описание

Продажа от собственника.
Продам помещение площадью 1300 м.кв. на 2 этаже ТЦ «На Гардинке». Красная линия, большой транспортный поток.
По всем возникающим вопросам обращайтесь по телефону.

О здании

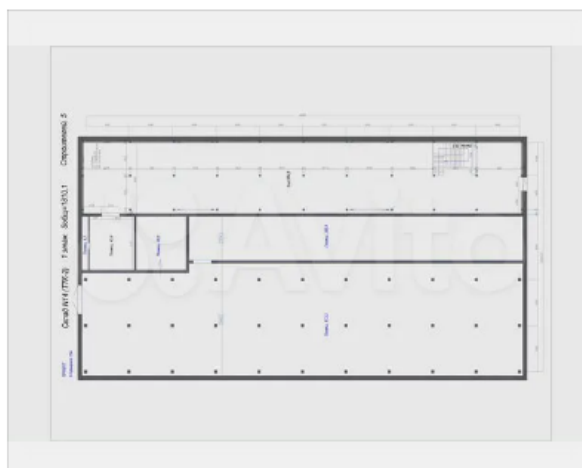
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице

2. Производственно-складские помещения

Аналог 1

/www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2774.9_m_2339720312



15 000 000 Р ▾

5 408 Р за м²

8 913 230-56-76

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"ООО Коммерческая
недвижимость"

Компания

На Авито с июня 2019 🏆

Завершено 48 объявлений

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Отделка: без отделки

Общая площадь: 2774,9 м²

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Алтай, Горно-Алтайск, ул. Строителей, 5/5

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продам часть здания ремонтно-механической мастерской S 2774,9 кв.м. и
Земельный участок S 2708 кв.м.

Продажа от собственника, без дополнительных комиссий и переплат

Подписывайтесь на наш профиль, чтобы видеть новые предложения первыми!!!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

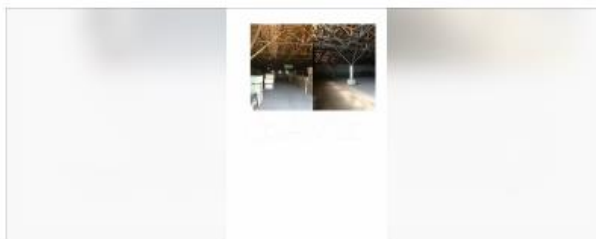
Аналог 2

/www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/krytaya_garazh-stoyanka_3564_m_2654971540

Крытая гараж-стоянка, 3564 м²

17 994 000 ₽

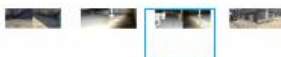
Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)



[Александр Шлегель](#)

Частное лицо
На Авито с января 2016

[Подписаться на продавца](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 3564 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4,5 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 25 кВт; можно
увеличить

Отопление: нет

Тип отделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Описание

ООО ПАТП

продает в г. Горно-Алтайск здание тепловой стоянки S 3564 кв.м.

на земельном участке S : 4088 +/- 22 кв.м. по адресу пр.Коммунистический, д.87

Общая стоимость 17 994 000,00. Торг не уместен

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: в здании, подходит для
грузового транспорта

Аналог 3

Продам производственное складское помещение район Майминский село Майма улица Энергетиков 29е

№ 60790815 | Обновлено 8 дек в 22:02 | Просмотров всего 4, сегодня 1

☆ Пожаловаться Управлять объявлением

ava-flats.ru

Купить квартиру в районе Бытха

Бизнес-класс от 5,8 млн. Тихий зеленый! Вид на море и горы. Сдача в 2023 году!

Узнать больше

р-н Майминский / Недвижимость с Майма / Продажа производственных и складских помещений с Майма

цена: 23 500 000 ₽



Начните карьеру в среде профессионалов

✓ **собственник**

89833507833
объявление № 6075

адрес: р-н Майминский, с Майма, ул Энергетики



Описание

Продаётся производственно-складское помещение 1855 кв/м, земля в собственности 22 сотки, все коммуникации(свет, вода, канализация), высокие входы, есть отдельные рабочие помещения, которые можно отапливать.

Документы, подтверждающие квалификацию эксперта



