

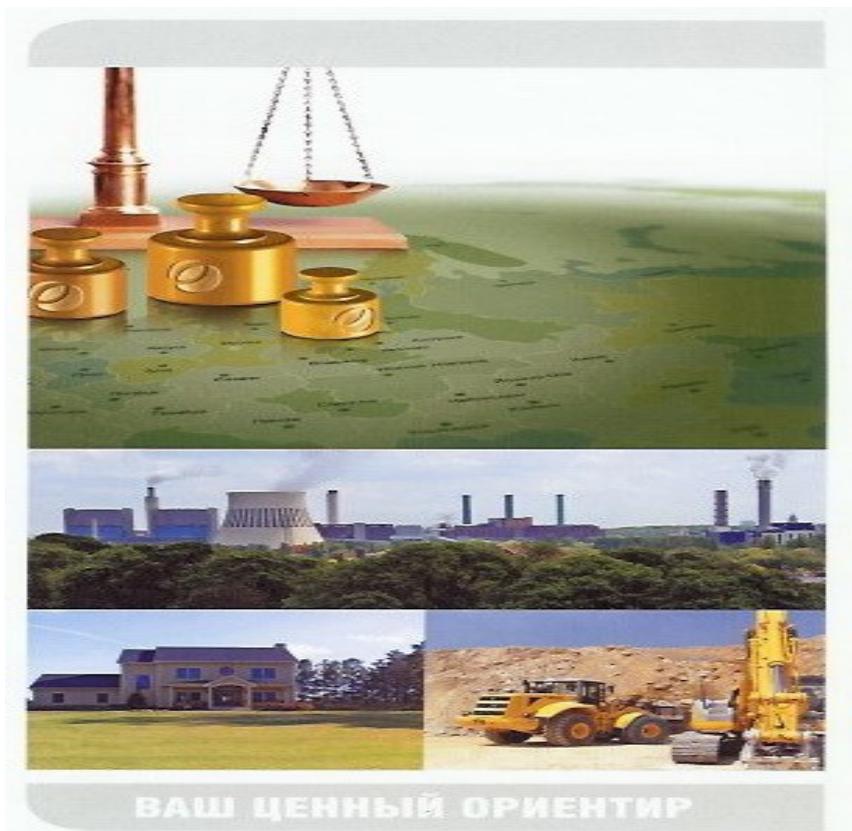


**ОБИКС**

ОЦЕНКА БИЗНЕСА  
И КОНСАЛТИНГ

## ОТЧЕТ 115-КА1/139к-20

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ДОЛИ В ПРАВЕ 21/25 НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. БАРНАУЛ, ПР-КТ КРАСНОАРМЕЙСКИЙ, Д.59А, ПОМ. Н4, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 234,5 КВ. М., ЭТАЖ: ПОДВАЛ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 22:63:050305:1691



МОСКВА 2023 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8  
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14  
факс: (495) 380 11 38  
e-mail: info@obiks.ru  
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

**В ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Капитальные активы 1»**

В соответствии с Приложением № 115-КА1/139к-20 от 16 ноября 2023 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки. Оценка произведена по состоянию на 17 ноября 2023 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

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

*В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 17 ноября 2023 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691, составляет:*

**2 164 000 (Два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи) рублей**

**Генеральный директор ООО «ОБИКС»**

**/Слуцкий Д.Е.**

**Оценщик 1 категории**

**/Филоненко В.Е.**

17 ноября 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике	8
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	12
2.2. Качественные и количественные характеристики объекта оценки	15
2.3. Юридическое описание объекта оценки	16
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>18</b>
3.1. Рынок инвестиций	18
3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	20
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	22
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ .....</b>	<b>23</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>25</b>
5.1. Методы оценки	25
5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	30
5.1.2. Доходный подход .....	31
5.1.3. Затратный подход.....	33
5.1.4. Выводы:.....	34
5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
5.2.1. Общие положения .....	35
5.2.2. Подбор объектов-аналогов .....	36
5.2.3. Описание вводимых корректировок.....	40
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта оценки .....	46
5.3. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	49
5.3.1. Общие положения .....	49
5.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	50
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>69</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДАННЫХ .....</b>	<b>71</b>
7.1. Нормативные документы	71
7.2. Методическая литература	71
7.3. Информационно-аналитические материалы	71
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ .....</b>	<b>73</b>
<b>Приложение №1. Информация, подтверждающая достоверность оценки.....</b>	<b>75</b>
<b>Приложение №2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>81</b>
<b>Приложение №3. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки ....</b>	<b>83</b>

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 115-КА1/139к-20 от 16 ноября 2023 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта	Право собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691
Общая площадь помещения, кв. м	234,5
Назначение	Свободное назначение (услуги)
Фактическое использование	По назначению
Субъекты права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	Доверительное управление

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

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

Наименование объекта	Затратный	Доходный	Сравнительный
Объект недвижимости в целом	Не применялся обоснованный отказ	2 244 473	2 083 134
Удельный вес подхода	0,00	0,50	0,50
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (доля в праве), с учетом округления до тысяч, руб.</b>		2 164 000	

*В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 17 ноября 2023 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691, округленно, составляет:*

**2 164 000 (Два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 115-КА1/139к-20 от 16 ноября 2023 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691
Оценка проводится в соответствии	<ul style="list-style-type: none"> <li>с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);</li> <li>с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).</li> </ul>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в Приложении 3
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Обременения (ограничения) не учитываются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.</li> <li>Справедливая стоимость объекта оценки округлена до двух знаков после запятой.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</li> <li>• Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени;</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</li> <li>• Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем отчете, которые могут повлиять на его стоимость;</li> <li>• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете;</li> <li>• Все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (используется округления).</li> </ul>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке может быть использован заказчиком только для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1» под управлением ООО УК «Надежное управление» (ОГРН 1077759414281). Использование результатов оценки для проведения сделок не предполагается.</li> <li>• Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.</li> <li>• Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	17 ноября 2023 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	16 ноября 2023 г - 17 ноября 2023 г
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	17 ноября 2023 г
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p> <p>Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки – 17 ноября 2023 г.;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);</li> </ul>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п.22
<b>Специальные допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При проведении оценки вводится специальное допущение, предполагающее возможность проведения сделок с учетом как рыночных тенденций, так и действующих мер административного регулирования рынка ценных бумаг.</li> <li>• Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.</li> </ul>
<b>Иные существенные допущения</b>	Отсутствуют

<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Результаты отчета используется Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате.pdf.</li> </ul>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Отсутствует
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1»
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют

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

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	<p>ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1»  РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН /КПП 7723625776 / 772501001  БИК 044525232  ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.</p>
<b>Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Фамилия, имя, отчество: Филоненко Виктор Евгеньевич;</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП «ОПЭО» регистрационный номер в реестре 01567, от 29.08.2018 г.</p> <p>Образование в области оценки - Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности; регистрационный номер ПП № 819528, выдан 25.06.2007.</p> <p>Стаж работы в области оценки - С 2006 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» 015409-КА1 № 023574-1 от 02 июля 2021 г. - действует до 02 июля 2024 г.</p> <p>Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8. Стр. 1;</p> <p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» («ОБИКС»);</p> <p>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</p>

	<p>1057746429696, дата присвоения;</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 15 марта 2005 г.;</p> <p>Место нахождения юридического лица: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8.стр. 1;</p> <p>Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», полис № 76/2023/СП134/765 от 16.05.2023 г., сроком действия с 18 июня 2023 г. по 17 июня 2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг»</p> <p>Ответственность юридического лица застрахована в страховой компании ПАО СК «Росгосстрах». Полис № 1/2023/СП134/765 от 24.03.2023 г. срок действия: с с 04.04.2023 г. по 03.04.2024 г. Общая страховая сумма 500 050 000 руб.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>• в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;</li> <li>• юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика;</li> <li>• Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор;</li> </ul> <p>вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют.</p>
<p><b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b></p>	<p>Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись;</li> <li>- стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.</li> </ul>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</b></p>	<p>Не привлекались</p>

#### 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за

юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной

точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611.

Процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО»..

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

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

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

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

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

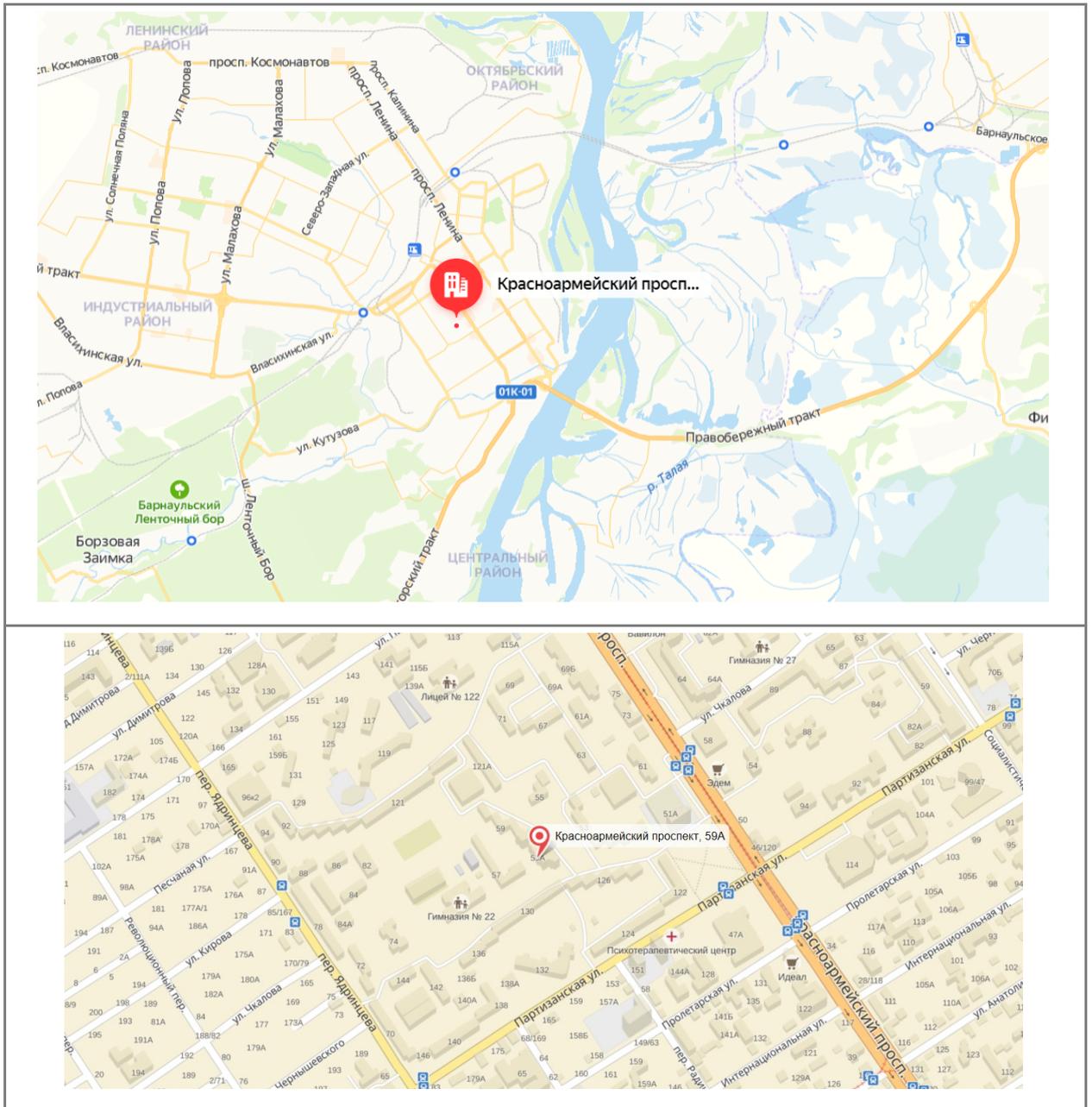
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Описание местоположения объекта оценки

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

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки





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

Ниже представлены основные характеристики места расположения объекта.

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

Экологическое состояние

*Состояние атмосферного воздуха* в значительной степени определяется размещением и концентрацией экологически активных отраслей материального производства, уровнем очистки производственных выбросов от загрязняющих веществ, сосредоточием и загруженностью транспортных магистралей. На предприятиях края газоочистными установками улавливается 64% выделяемых в атмосферу загрязняющих веществ. В крае эксплуатируется более 560 тыс. автомобилей, выбросы вредных веществ которых составляют более 45% от общего загрязнения атмосферного воздуха, в том числе: оксида углерода 69%, оксидов азота 37%, углеводородов 92%. Основными загрязнителями водных объектов края являются предприятия химии и нефтехимии, машиностроения, теплоэнергетики. Особую проблему представляет урон, наносимый малым рекам от обмеления и загрязнения. За счёт сокращения лесистости происходит увеличение водной эрозии, вызывающей обмеление русла. Многочисленные мелкие озёра подвергаются загрязнению хозяйственно-бытовыми стоками населённых пунктов и животноводческих комплексов.

*Источник: <https://ru.wikipedia.org/>*

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Россия, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4.
Типичная застройка района	Смешанная: жилая, общественно-деловая
Наличия красной линии	Отсутствует (расположено внутриквартально)
Транспортная доступность	Хорошая

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

## 2.2. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики здания

Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение
Назначение	Свободное назначение (услуги)
Текущее использование	Свободное назначение (услуги)
Общая площадь, кв. м	234,5
Этажность	Подвал с окнами
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Водоснабжение, электричество, канализация, отопление (центральные), вентиляция вытяжная принудительная, сигнализация, система оповещения о пожаре
Отделка помещения	Стандартная отделка полы – керамическая плитка, окна – пластиковые стеклопакеты, двери металлические, деревянные. Стены отделаны пластиковыми панелями, покрашены, оклеены обоями, кафель. Потолки подвесные (Armstrong).
Физическое состояние	Удовлетворительное Согласно акту осмотра (см. Приложение 3) в помещении имеются следы протечки общедомового стояка канализации.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

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

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

Таблица 5. Фотографии объекта оценки



*Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра*

*Выводы: Оцениваемый объект представляет собой помещение свободного назначения с отдельным входом, расположенное в подвале жилого 9-ти этажного дома.*

### **2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в

собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Таблица 6. Юридическое описание

<b>Наименование оцениваемого объекта</b>	Право собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Существующие ограничения</b>	Доверительное управление
<b>Субъекты права на объект оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость-1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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

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

#### 3.1. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Объем инвестиций в недвижимость РФ в 2022 году достиг рекордных 487,2 млрд руб., на 21% больше 2021 года.

Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%.

Доля иностранного капитала осталась на минимальном уровне и составила 3,3% от общего объема вложений.

В течение практически всего 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и сложной геополитической ситуацией. Деловая активность особенно снижалась в конце февраля и в сентябре на фоне начала специальной военной операции на Украине и объявления частичной мобилизации в РФ.

Тем не менее меры, введенные Правительством, в том числе последовательное снижение ключевой ставки, поддержали уровень экономической активности. Центральный банк РФ несколько раз снижал ключевую ставку после ее повышения в конце зимы до 20%, и по итогам года показатель оказался на уровне 7,5%. Инфляция в декабре 2022 года составила 11,9% г/г.

Регулятор оценивает инфляционное давление как умеренное. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция в 2023 году замедлится до 5–7% и вернется к целевому значению 4% в 2024 году.

По предварительным данным Минэкономразвития РФ, фактическое сокращение ВВП в 2022 году составляет 2,9%, несмотря на то, что в начале года прогнозы падения экономики были в диапазоне 5–20%. При этом в 2023 году рост ВВП составит, по разным оценкам, от – 4% до + 0,3%.

Цена нефти марки Brent в течение года демонстрировала волатильность, тем не менее за 12 месяцев цена выросла на 6% и на конец года составила 86,88 долларов США за баррель. Курс доллара США по итогам года установился на уровне 70,52 руб., рубль за период январь – декабрь 2022 укрепился к доллару на 5%.

Результат инвестиционной активности в 2022 году оказался рекордно высоким, вложения в активы РФ достигли показателя 487,2 млрд руб., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 21%.

На рекордный показатель инвестиционной активности в 2022 году повлияли несколько факторов. После февраля иностранные компании, владеющие крупным объемом активов в РФ,

постепенно принимали решение об уходе с локального рынка и дальнейшей продаже своих активов. Во-первых, появление в предложении качественных, а иногда и трофейных активов, которые ранее были недоступны для покупки, мотивировало многих локальных инвесторов аккумулировать данные активы. Во-вторых, состояние рынков отдельных сегментов коммерческой недвижимости по итогам 2022 года оказалось существенно лучше, чем прогнозировали в феврале – марте: несмотря на период неопределенности со стороны арендаторов и покупателей, строительная активность осталась на достаточно высоком уровне, а ставки и цены не продемонстрировали снижения. В-третьих, меры правительства по поддержанию относительно высокого уровня деловой активности принесли свои результаты.

За период октябрь – декабрь 2022 года череда продаж бизнесов компаний, уходящих с рынка России, продолжилась. Если в I–III кварталах 2022 года продавали российские активы таких компаний, как Fazer, Valio, Paulig, Pizza Hut, Sponda и PPF Real Estate, то в конце 2022 года свои активы реализовали SvetoCopy, Mercedes-Benz и другие компании. Стоит отметить, что зачастую объекты продавали локальному менеджменту либо ключевым партнерам компаний.

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне, и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам 2022 года доля иностранных инвесторов не превысила 3,3% от общего объема вложений.

Доля площадок под девелопмент в общем объеме инвестиций составила 45% против 64% годом ранее. Помимо московских застройщиков, которые продолжают генерировать обширный земельный фонд, значительный вклад в общий достигнутый объем привнесли региональные девелоперы, которые активно приобретали площадки в Москве и Санкт-Петербурге.

Значительно выросла доля инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости: если в 2021 году на них пришлось 36% инвестированных средств, а прочие были вложены в площадки под девелопмент, то по итогам 2022 года этот показатель увеличился до 55%

Среди классических сегментов коммерческой недвижимости наибольший объем вложений пришелся на офисную недвижимость – доля сегмента в общем объеме вложений выросла с 12% в 2021 году до текущих 22%. При этом в абсолютном выражении объем вложений в данный тип недвижимости вырос вдвое – с 50,0 млрд руб. до 108 млрд руб. Второе место – складская и индустриальная недвижимость. Несмотря на небольшой рост доли (с 16% годом ранее до 17%), общий объем вложений в сегмент увеличился на 33% за год – до 84,6 млрд руб. На торговую недвижимость пришлось 8% в общем объеме вложений, или 40,7 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам 2022 года оказалась Москва: ее доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 22% против 29% годом ранее, а доля регионов выросла с 4% до 10%.

По профилю инвестора лидером в структуре спроса были девелоперы: их доля по итогам

2022 года составила 50% против 67% годом ранее. Также высокой остается доля инвестиционных компаний и частных инвесторов, на них пришлось 32% объема инвестиций. Стоит отметить существенно возросшую активность конечных пользователей, доля которых выросла с 8% годом ранее до 14% по итогам 2022 года. В основном в рамках таких сделок приобретались офисные и складские объекты под собственное размещение компаний. Доля транзакций ЗПИФ (в том числе ЗПИФ недвижимости) составила 4% против 3% годом ранее.

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

Из-за карантина по всей России различные компании вынуждены покидать офисы, уходить на удаленную работу и распускать коллективы. Многие из них не выдержат и кратковременного простоя. Даже крупные бизнесмены готовы объявить себя банкротами, о чем они пишут коллективные письма в правительство РФ.

Офисы, магазины и кафе становятся невостребованными – помещения освобождаются десятками в каждом городе. Многие расторгают договоры аренды до лучших времен, чтобы сократить лишние затраты. На рынок массово выходят объекты коммерческой недвижимости, где предложение и раньше превышало спрос. Очевидно, пока они будут простаивать даже при серьезном снижении ставок. А инвесторы приостановят или перепрофилируют новые проекты, учитывая сложившуюся ситуацию.

Бизнесмены отмечают, что в последнее время из-за карантина по поводу коронавируса уже столкнулись с падением оборотов от 20 до 90% в разных отраслях. Сначала осторожные граждане сами стали меньше посещать места массового скопления, а теперь государство вводит серьезные ограничительные меры, которые просто заморозят сферы непродовольственной торговли, развлечений, общепита и бытовых услуг.

Чтобы не допустить массовой потери рабочих мест и банкротств, последствия которых негативно скажутся на социальной сфере и экономике России в целом, предприниматели просят правительство признать всемирную пандемию коронавируса обстоятельством непреодолимой силы и рекомендовать владельцам торговой недвижимости пересмотр условий арендной платы на время введенного специального режима. Другими словами, вместо фиксированной ставки фирмы хотят платить за съемные помещения процент от товарооборота и полностью покрывать эксплуатационные расходы.

По данным <https://barnaul.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

## Цена продажи коммерческой недвижимости в Барнауле

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Барнауле и позволяет накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

**Продажа** | **Аренда**

Регион: Барнаул | Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

**Рассчитываем по параметрам:** Барнаул. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



## Цена аренды коммерческой недвижимости в Барнауле

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Барнауле и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

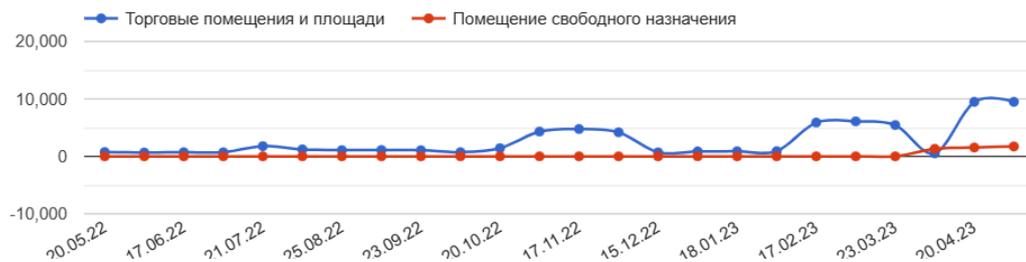
**Продажа** | **Аренда**

Регион: Барнаул | Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

**Рассчитываем по параметрам:** Барнаул. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



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

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

Таблица 7. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для нежилого помещения

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

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

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает

наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

- состояние или местонахождение актива;

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

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

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

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

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в

соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.2. Доходный подход

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

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

### 5.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

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

#### **5.1.4. Выводы:**

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

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

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

*Оценщик полагает возможным применить сравнительный и доходный подходы.*

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

### 5.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

В рамках сравнительного подхода выделяют:

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

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

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

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

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

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

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

независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>1</sup>.

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

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение<sup>2</sup>. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

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

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

---

<sup>1</sup> Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

<sup>2</sup> Ст. 435 ГК РФ

Таблица 8. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав	Передаваемые имущественные права на объекты капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
	Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4	Алтайский край, Барнаул, Комсомольский пр-т, 102В р-н Центральный	Алтайский край, Барнаул, ул. Анатолия, 20 р-н Центральный	Алтайский край, Барнаул, Пролетарская ул., 64 р-н Центральный
	Красная линия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики	Общая площадь здания, кв. м.	234,5	350,0	244,0	240,0
	Состояние отделки	Отделка эконо	Отделка эконо	Отделка эконо	Отделка эконо
	Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Не имеется
	Этаж расположения	подвал	подвал	подвал	подвал
Эксплуатационные расходы на содержание объекта			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или)	Наиболее	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

<b>зонирование</b>	эффективное использование				
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Наличие встроенного оборудования, мебели, грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>	Стоимость, руб.		3 600 000,00	2 800 000,00	3 300 000,00
<b>Источники информации</b>	Интернет источник		<a href="https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_3090_936547">https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_3090_936547</a>	<a href="https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244_m_2705011364">https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244_m_2705011364</a>	<a href="https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_sklad_proizvo_kladovki_240m2_3224109504">https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_sklad_proizvo_kladovki_240m2_3224109504</a>
	Контактные данные		+7 983 350-50-93	+7 961 238-26-68	+7 983 350-59-72

*Источник: открытые информационные источники*

### 5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

Направленность корректировок:

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

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

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

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

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

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

#### 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

#### 3. Условия продажи

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

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

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

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

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

#### **4. Условия рынка**

##### ***Время продажи***

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

##### ***Скидка к цене предложения***

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 179

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,9%	6,9% 12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9% 12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0% 13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9% 13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7% 13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9% 13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9% 12,7%
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3% 13,9%

Скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости принята для городов с населением 500-1000 тыс.чел. составляет 10,0%.

#### **5. Местоположение объекта**

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются не далеко друг от друга, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

#### **Адрес расположения**

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

#### **Выход на красную линию**

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

#### **6. Физические характеристики объекта**

##### **Тип объекта**

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются встроенными помещениями свободного назначения, корректировка не требуется.

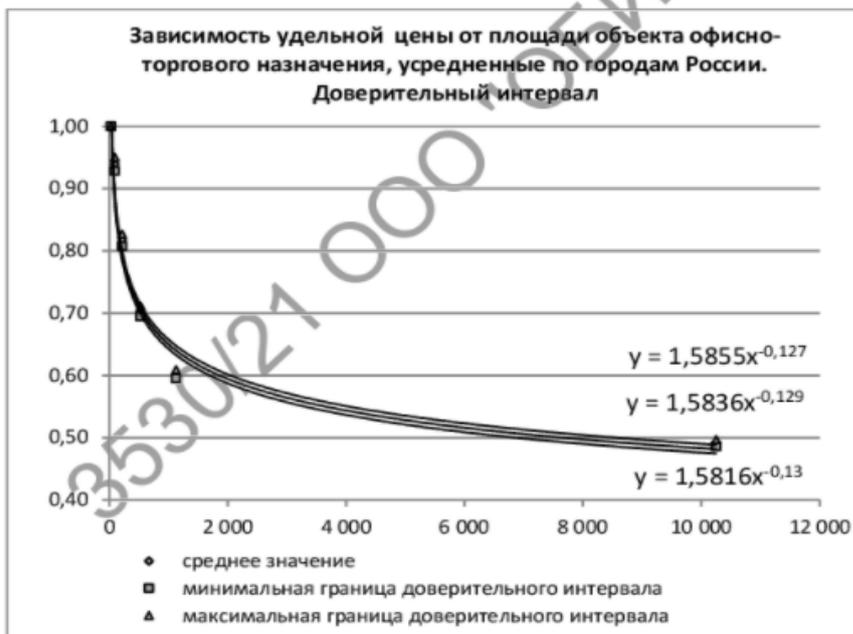
##### **Общая площадь объекта**

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

Корректировка применялась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

### Зависимости

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 9. Расчет поправки «на площадь объекта»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	234,5	350,0	244,0	240,0
Коэффициент	0,7832	0,7438	0,7792	0,7809
Корректировка на площадь, %		5,30%	0,51%	0,30%

Источник: расчеты Оценщика

#### Этаж расположения

Корректировка применялась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 153

Таблица 153

Этаж расположения		города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	1,00	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	1,00

Таблица 10. Расчет поправки «на площадь объекта»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	подвал	подвал	подвал	подвал
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта. Отделка оцениваемых объектов стандартная в хорошем состоянии, для объектов-аналогов с иной характеристикой данного фактора применялась поправка.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 203: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 11. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметический ремонт	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косметический ремонт	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020»

Таблица 12. Расчет поправки отделку

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние	Отделка «стандарт»	Отделка «эконом»	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка, %		9,00%	22,00%	22,00%

Источник: расчеты Оценщика

### Наличие отдельного входа

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

## **7. Экономические характеристики**

### ***Расходы на содержание и эксплуатацию объекта***

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

### **8. Вид использования и (или) зонирование**

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

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

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

### ***Внесение весовых коэффициентов***

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

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

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

#### 5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права					
Цена предложения	руб.		3 600 000,00	2 800 000,00	3 300 000,00
Общая площадь здания	кв. м	234,5	350,0	244,0	240,0
Цена за единицу площади	руб./кв. м		10 285,71	11 475,41	13 750,00
Цена за единицу площади, без НДС	руб./кв. м		8 571,43	9 562,84	11 458,33
Передаваемые имущественные права на объекты капитального строительства		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости			8 571,43	9 562,84	11 458,33
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		8 571,43	9 562,84	11 458,33
Условия продажи					
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		8 571,43	9 562,84	11 458,33
Условия рынка					
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на	руб./кв. м		8 571,43	9 562,84	11 458,33

время продажи в отношении объекта недвижимости					
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Цена, скорректированная на условия рынка в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		7 714,29	8 606,56	10 312,50
Местоположение объекта					
Адрес расположения		г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4	Алтайский край, Барнаул, Комсомольский пр-т, 102В р-н Центральный	Алтайский край, Барнаул, ул. Анатолия, 20 р-н Центральный	Алтайский край, Барнаул, Пролетарская ул., 64 р-н Центральный
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Красная линия		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта					
Общая площадь здания, кв. м.	кв. м	234,5	350,0	244,0	240,0
Величина поправки	%		5,30%	0,51%	0,30%
Состояние отделки	кв. м	Отделка «стандарт»	Отделка «эконом»	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Величина поправки	%		9,00%	22,00%	22,00%
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		подвал	подвал	подвал	подвал
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Эксплуатационные расходы на содержание объекта					
Эксплуатационные расходы на содержание объекта			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие встроенного оборудования, мебели, грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

стоимость					
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			14,30%	22,51%	22,30%
Цена, скорректированная на все группы поправок в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		8 817,43	10 543,89	12 612,19
Выводы					
Общая валовая коррекция			24,30	32,51	32,30
Весовой коэффициент			0,3637	0,3176	0,3188
Средневзвешенная рыночная стоимость без НДС	руб./кв. м		10 575,36		
Площадь объекта оценки	кв. м		234,50		
Справедливая стоимость по сравнительному подходу без учета НДС	руб.		<b>2 479 921,43</b>		
Право собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, кадастровый номер: 22:63:050305:1691	руб.		<b>2 083 134</b>		

*Источник информации: данные открытых источников, расчеты оценщика*

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

#### 5.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

– объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов на октябрь-ноябрь 2022. Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Описание аналогов

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
	Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Партизанская ул., 92	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, пер. Ядринцева, 82	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Социалистический просп., 69
	Красная линия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики объекта	Общая площадь здания, кв. м	234,5	380,0	150,0	120,0
	Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Подвал	Подвал
	Физическое состояние здания	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт
	Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Расходы на управление и обслуживание объекта	Включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Не включены

Использование и (или) зонирование)	Наиболее эффективное использование	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие строенного оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Ставка аренды, за кв.м. в год, руб.		4 800,00	4 200,00	4 500,00
	НДС	Не включен	включен (УСН)	включен (УСН)	включен (УСН)
Источники информации	Интернет источник		<a href="https://barnaul.cian.ru/rent/commercial/261048246/">https://barnaul.cian.ru/rent/commercial/261048246/</a>	<a href="https://barnaul.cian.ru/rent/commercial/279517883/">https://barnaul.cian.ru/rent/commercial/279517883/</a>	<a href="https://barnaul.cian.ru/rent/commercial/251512471/">https://barnaul.cian.ru/rent/commercial/251512471/</a>
	Контактное лицо		+7 961 233-70-61	+7 913 211-05-47	+7 961 237-36-82

*Источник информации: данные открытых источников*

**Таблица 16. Расчет средней арендной ставки оцениваемого объекта**

<b>Элементы сравнения</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Общая площадь объекта	кв. м	234,5	380,0	150,0	120,0
Арендная плата	руб./кв. м в год		4 800,00	4 200,00	4 500,00
НДС		Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена за единицу площади без НДС	руб./кв. м в год		4 000,00	3 500,00	3 750,00
Передаваемые имущественные права		Право пользования на условиях аренды			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м в год		4 000,00	3 500,00	3 750,00
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		4 000,00	3 500,00	3 750,00
<b>Условия продажи</b>					
Нетипичные условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		4 000,00	3 500,00	3 750,00
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		4 000,00	3 500,00	3 750,00
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Цена, скорректированная на торг	руб./кв. м в год		3 600,00	3 150,00	3 375,00

<b>Местоположение объекта</b>					
Адрес расположения		г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Партизанская ул., 92	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, пер. Ядринцева, 82	Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Социалистический просп., 69
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Красная линия		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики объекта</b>					
Общая площадь здания, кв. м	кв.м.	234,5	380,0	150,0	120,0
Величина поправки	%		1,60%	-9,88%	-12,44%
Этаж расположения		Подвал	Цоколь	подвал	подвал
			-14,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние здания		Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Отделка стандарт
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<b>Экономические характеристики</b>					
Расходы на управление и обслуживание объекта (эксплуатационные расходы)			Включены	Включены	Включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Величина поправки	%		-9,50%	-9,50%	-9,50%
<b>Использование и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
Наличие строенного оборудования		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-21,90%	-19,38%	-21,94%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		2 811,60	2 539,53	2 634,53
<b>Выводы</b>					
<b>Средневзвешенная рыночная ставка аренды без учета НДС</b>	<b>руб./кв. м в год</b>			<b>2 661,89</b>	

*Источник информации: данные открытых источников, расчеты Оценщика*

## Обоснование вносимых корректировок (поправок)

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

#### **Передаваемые имущественные права**

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

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды<sup>3</sup>, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем. Для расчёта стоимости оцениваемого объекта, так как у объекта отсутствуют<sup>4</sup> долгосрочные договоры аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

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

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

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

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

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

### 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным

<sup>3</sup> В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

<sup>4</sup> Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

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

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

### **3. Условия сделки**

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

К примерам особых условий продажи относятся:

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

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

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

#### 4. Условия рынка

##### **Время продажи**

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

##### **Скидка к цене предложения**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости принята по максимальному значению 10%, учитывая экономическую ситуацию на дату оценки.

#### **Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов**

Таблица 243

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

## 5. Местоположение объекта

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

### ***Адрес расположения***

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

### ***Выход на красную линию***

Объект оценки расположен на второй линии, объекты-аналоги так же расположены на второй линии, корректировка не требуется.

## 6. Физические характеристики объекта

### ***Тип объекта***

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются встроенными объектами свободного назначения (офис, торговля), поправка не требуется.

### ***Общая площадь объекта***

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» матрица представлена в таблице ниже

Таблица 14. Зависимость удельной цены

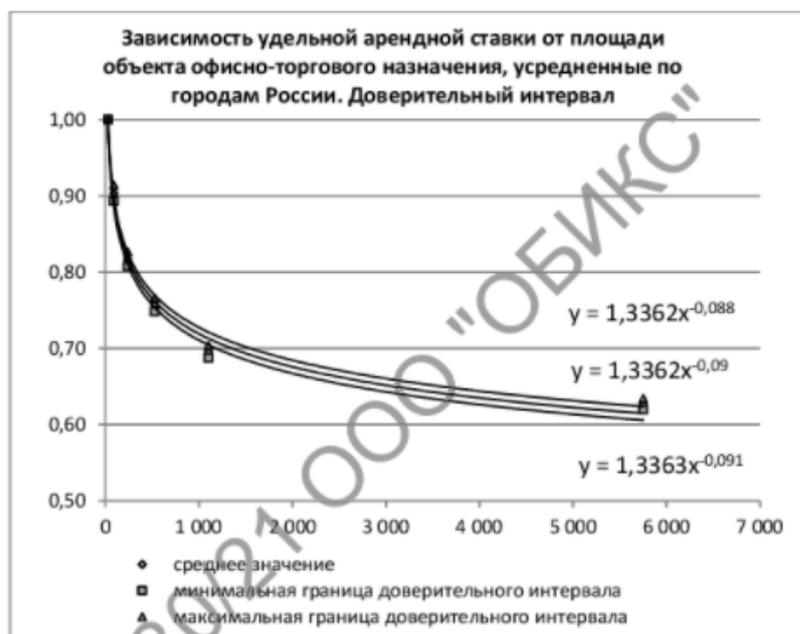


Рис. 76<sup>21</sup>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 76: Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 15. Расчет поправки «на площадь объекта»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	234,5	380,0	150,0	120,0
Коэффициент на площадь	0,8176	0,8047	0,9073	0,9338
Корректировка на площадь, %		1,60%	-9,88%	-12,44%

Источник: расчеты Оценщика

### Этажность

Корректировка применялась согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 153

Таблица 153

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	1,00	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	1,00

Таблица 16. Расчет поправки этажность

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	подвал	подвал
Корректировка на этажность, %		-14,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта. Отделка оцениваемых объектов стандартная в хорошем состоянии, для объектов-аналогов с иной характеристикой данного фактора применялась поправка.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки» таблица 143: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 17. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметический ремонт	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косметический ремонт	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Таблица 18. Расчет поправки на отделку

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Отделка «стандарт»	Отделка «стандарт»	Отделка «стандарт»	Отделка «стандарт»
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

### Наличие отдельного входа

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

## 7. Экономические характеристики

### Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

Дальнейший расчет чистого операционного дохода определяется с учетом операционных расходов. К операционным расходам относятся: затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, обслуживание, плата за землю, страхование, налоги. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Поправка на коммунальные и эксплуатационные расходы принимается согласно:

<https://base.garant.ru/49658710/97c0401ae090631251b74514761b15d3/?ysclid=lagkda6xlf262504487>

Приложение 17. Доля затрат на коммунальные и эксплуатационные расходы в составе арендных ставок объектов коммерческой недвижимости различного функционального назначения

Приложение 17

Доля затрат на коммунальные и эксплуатационные расходы в составе арендных ставок объектов коммерческой недвижимости различного функционального назначения

№ п/п	Объекты	Коммунальные расходы, %	Эксплуатационные расходы, %
1	Общественно-делового назначения	8-11	16-28
2	Торгового назначения	8-10	15-27
3	Складского назначения	6-9	14-19
4	Производственного назначения	8-11	20-25

По п.1. таблицы коммунальные расходы для аналогов принимается в среднем размере 9,5%, эксплуатационные расходы для аналогов принимается, исходя из текущей рыночной ситуации и вероятных расходов в будущем, принимается в максимальном размере 28%.

## 8. Вид использования и (или) зонирование

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

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

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

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Таблица 19. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оцениваемый объект	Площадь	Арендная ставка, руб. кв. м/год (без НДС)	Потенциальный валовой доход без НДС, руб. в год
Помещение целиком	234,5	2 661,89	624 213,21

Источник: расчеты Оценщика

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

### Коэффициент недоиспользования площадей

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

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

$$K_{нд} = \frac{D_n * T_c}{N_A}$$

где:

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

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

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

$N_A$  – число арендных периодов в году.

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

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

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

### **Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

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

$K_p$  - общий коэффициент потерь;

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

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 5 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости принят по среднему значению 12,50%, учитывая экономическую ситуацию на дату оценки.

Таблица 9

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8%	14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4%	16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1%	16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5%	16,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4%	16,6%

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит плата за последний месяц использования объектом. В связи с чем, риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным нулю. Потери от недозагрузки принимаются по п.5 таблицы в размере - 12,5%

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

Потенциальный валовой доход, без НДС, руб. в год	Потери от недоиспользования, %	Действительный валовой доход, без НДС, руб. в год
624 213,21	12,50%	546 186,56

Источник: расчеты Оценщика

### Расчет операционных расходов

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

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

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

- расходы на управление объектом;

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2019, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода составляет 28%., см. п.7.

Таблица 20. Расчет чистого операционного дохода

Объект	Действительный валовой доход, без НДС, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	Чистый операционный доход, без НДС, руб. в год
Помещение целиком	546 186,56	174 779,70	371 406,86

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

$K$  — ставка капитализации.

#### Расчет ставки капитализации

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

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

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 2. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2020 г.) под научным руководством Лейфера Л.А

Таблица 21. Значения текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 39

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	9,4%	13,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	9,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	9,8%	14,4%

Коэффициент капитализации принят на уровне максимально значения: 13,9 % для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, учитывая экономическую ситуацию на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

Таблица 22. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Наименование объекта	Чистый операционный доход, без НДС, руб. в год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, без НДС, руб.	Право собственности доли в праве 21/25 на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, кадастровый номер: 22:63:050305:1691
Помещение	371 406,86	13,90%	2 671 992	2 244 473

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

### **Затратный подход**

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

### **Сравнительный подход**

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

### **Доходный подход**

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество

данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако, в отличие от сравнительно подхода, доходный подход не определяет рыночную стоимость объекта напрямую, что влечет за собой некоторые погрешности. Исходя из текущей кризисной рыночной ситуации, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,4.

Таблица 23. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Наименование объекта	Затратный	Доходный	Сравнительный
Объект недвижимости в целом	Не применялся обоснованный отказ	2 244 473	2 083 134
Удельный вес подхода	0,00	0,50	0,50
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (доля в праве), с учетом округления до тысяч, руб.</b>	<b>2 164 000</b>		

Итоговая величина справедливой стоимости доли в праве 21/25, без НДС, округленно до тысяч рублей:

**2 164 000 (Два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи) рублей**

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

### 7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

### 7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

### 7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;

2. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»,  
<http://www.rway.ru/>;
3. Информация портала [www.cian.ru](http://www.cian.ru/);
4. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru/);  
<http://www.cian.ru>
5. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;</li> <li>• при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul>
<b>Стоимость объекта оценки:</b>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<b>Итоговая стоимость объекта оценки:</b>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Процесс оценки:</b>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<b>Подход к оценке:</b>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<b>Метод оценки:</b>	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<b>Затраты:</b>	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
<b>Наиболее эффективное использование объекта оценки:</b>	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
<b>Экспертиза отчета об оценке:</b>	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
<b>Затратный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
<b>Сравнительный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
<b>Доходный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<b>Объект-аналог объекта оценки:</b>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Срок экспозиции объекта оценки:</b>	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

## Приложение №1. Информация, подтверждающая достоверность оценки

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

#### Аналог №1

The screenshot shows an Avito listing for a commercial property. The main title is "Свободного назначения, 350 м²" (Commercial, 350 m²). The price is listed as 6 300 000 RUB, with a note "18 000 RUB за м² или предложите свою цену". The listing includes a large photo of the interior, a gallery of smaller photos, and an "Онлайн-показ" (Online viewing) button. The right sidebar contains contact information (8 960 941-18-83), a "Написать сообщение" (Write message) button, and a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with a "Здравствуйте!" (Hello!) message and buttons for "Ещё продаётся?" (Still for sale?), "Торг уместен?" (Negotiation is possible?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?). The user profile indicates a private individual on Avito since May 2014, with verified documents and a deposit of 178 kg CO2.

This screenshot provides more details about the property. Under "О помещении" (About the room), it lists: "Вход: со двора" (Entrance: from the yard), "Отдельный вход: есть" (Separate entrance: yes), "Общая площадь: 350 м²" (Total area: 350 m²), "Этаж: 1" (Floor: 1), and "Высота потолков: 2.5 м" (Ceiling height: 2.5 m). Under "Расположение" (Location), it specifies: "Алтайский край, Барнаул, Комсомольский пр-т, 102В" (Altai Krai, Barnaul, Komsomolskiy pr-t, 102B) and "р-н Центральный" (Central district). A map shows the location. The "Описание" (Description) states: "Продажа помещения свободного назначения площадью 350 кв. м. в двух уровнях. Ранее использовалась как автомойка, автосервис, пивбар. В данный момент один этаж сдаётся в аренду. Отопление твердотопливный котел. Напряжение 380 В, 25квт." (Sale of a commercial property of 350 sq. m. on two levels. Previously used as a car wash, car service, pub. At the moment, one floor is rented. Heating is a solid fuel boiler. Voltage 380 V, 25 kW). Under "О здании" (About the building), it notes: "Готовность: в эксплуатации" (Readiness: in operation) and "Тип здания: другой" (Building type: other). The right sidebar is identical to the first screenshot.

## Аналог №2

avito.ru/barnaul/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_244\_m\_2705011364

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Польза

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Барнаул, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 244 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

2 800 000 Р ▾  
11 475 Р за м²  
или предложите свою цену

8 913 020-49-35

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Антон Безверхов  
Компания  
На Avito с июля 2008

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
АНТОН

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Сообщения

avito.ru/barnaul/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_244\_m\_2705011364

О помещении

Вход: со двора  
Общая площадь: 244 м²  
Этаж: подвальный  
Высота потолков: 2.2 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 10 кВт  
Тип сделки: продажа

2 800 000 Р ▾  
11 475 Р за м²  
или предложите свою цену

Позвонить через Avito  
8 913 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Антон Безверхов  
Компания  
На Avito с июля 2008

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
АНТОН

### Расположение

Алтайский край, Барнаул, ул. Анатолия, 20  
р-н Центральный

Скрыть карту

### Описание

продаю нежилое помещение в подвале по адресу Анатолия, 20. Отдельный вход со двора. Планировка офисная. Сдано в аренду частично. Всего кабинетов 11, из них 6 заняты арендаторами. Сейчас доход от аренды 37.000 руб в месяц. Потенциал помещения при полной загрузке до 54000 руб в месяц. Более подробная информация по запросу. Звоните!

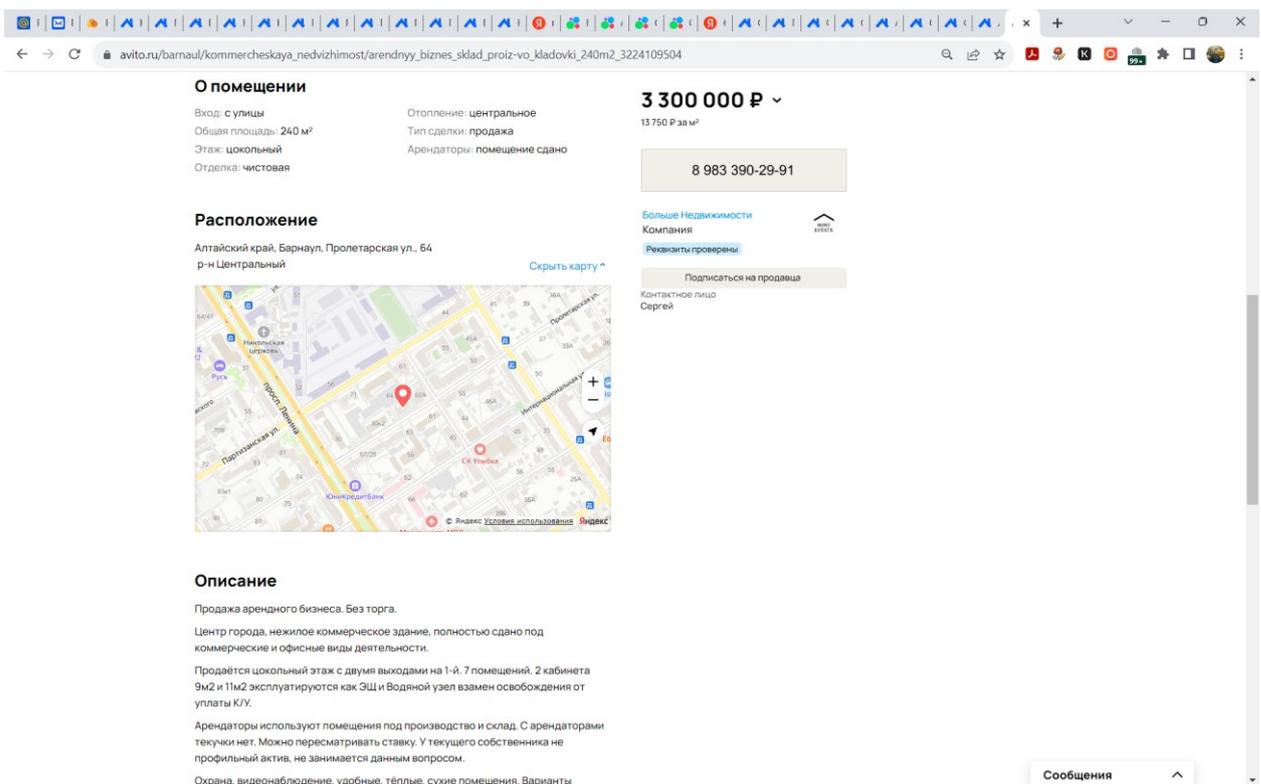
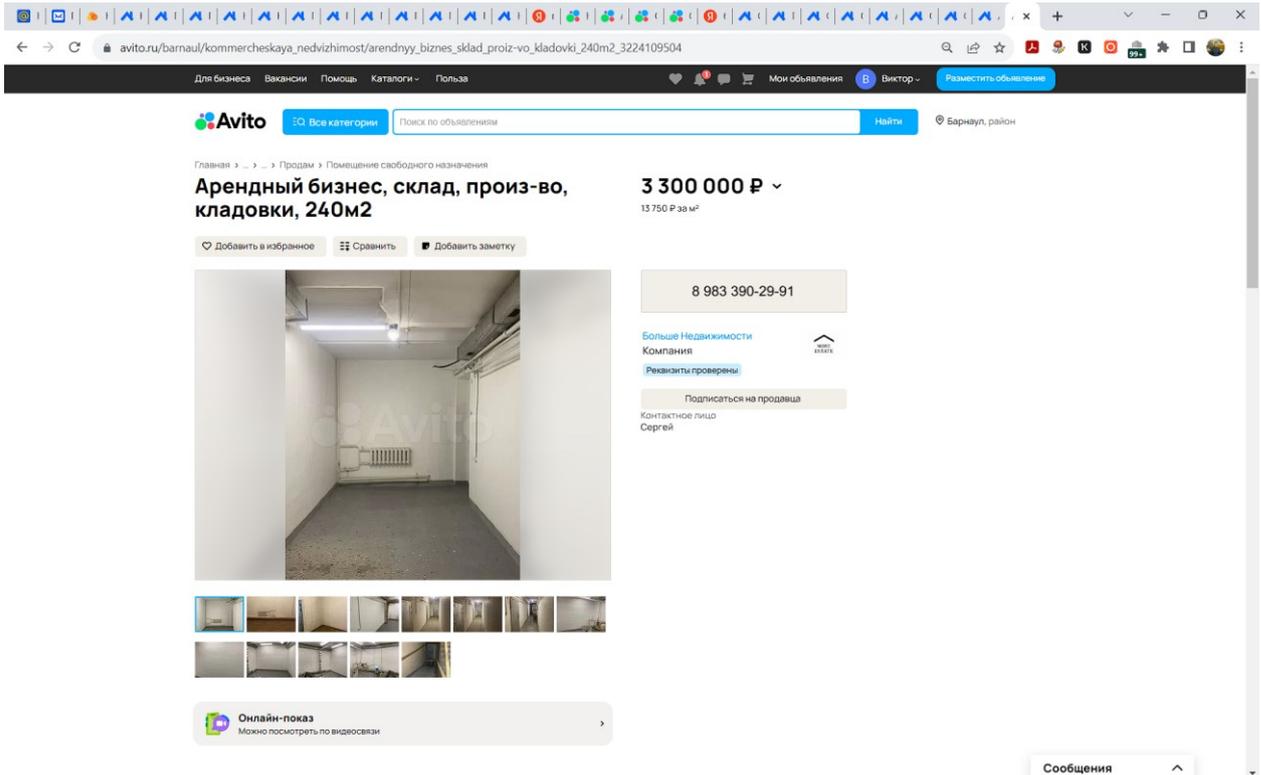
### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице  
Количество парковочных мест: 5

Сообщения

### Аналог №3



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

### Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Свободное назначение, 380 м²". The location is "Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Партизанская ул. 92". The price is listed as "152 000 Р/мес.". The listing includes a large photo of a modern multi-story building, a smaller photo gallery, and a contact information box with the phone number "+7 961 233-70-61". The listing is from the agency "Зима-Лето".

This screenshot provides a detailed description of the property. It includes the following information:

- Address:** Центральный вход со стороны ул. Партизанская, Запасной выход во двор.
- Location:** Место под вывеску на фасаде здания.
- Capacity:** Электрическая мощность более 30кВт.
- Condition:** В помещении выполнен косметический ремонт, смонтирована приточная вентиляция.
- Infrastructure:** Центральные сети водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации.
- Surroundings:** Огромный пешеходный и автомобильный трафик, вблизи расположены банки, рестораны, офисы, поликлиника, налоговая и другие организации.
- Availability:** Звоните сегодня, просмотр в удобное для Вас время!

Additional features include:

- Возможное назначение:** Office (Офис) and Commercial area (Торговая площадь).
- Напишите автору:** Contact options: "Свяжитесь со мной", "Хочу посмотреть", "Можно ещё фото?".
- Остались вопросы по объявлению?** "Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию."
- Условия аренды:** "Отзыв о сайте".

## Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The title is "Свободное назначение, 150 м²". The location is "Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, пер. Ядринцева, 82". The price is listed as "52 500 Р/мес.". The listing includes a gallery of 12 photos, a map, and a contact form with the phone number "+7 913 211-05-47". The description states: "Сдам в аренду помещение под спортзал в центре по адресу: переулок Ядринцева 82. Общая площадь 150 м2 с отдельным входом, телефон, санузел, 3 больших зала и 3 кабинета-помещения меньшей площади, высота потолков до 3,5 м, удобная парковка."

This screenshot shows the detailed description page for the same property. It includes a section titled "Возможное назначение" (Possible purpose) with the text "Спортзал" (Sports hall). There is a "Напишите автору" (Write to the author) section with buttons for "Связаться со мной", "Хочу посмотреть", and "Можно ещё фото?". A "Показать контакты" (Show contacts) button is also present. The description text is: "В течение последних лет тут располагались спортзалы, в т.ч. Рельеф, место хорошо просматривается в округе, раскручено-наработано под клиентов-спортсменов, спальный центр, рядом серия жилых многоэтажек, школа, детсад, медцентр Интервал, новостройки от Жилищной Инициативы, Строительной Перспективы. В помещении требуется косметический ремонт. В наличии стенные шкафчики, маты, коврики, вентиляторы, душевые кабины, столы, кулер и другое оборудование. Помещение находится в Центральной части города Барнаула, в спальном районе в окружении множества высотных домов, где проживает порядка 30 тысяч жителей. Комиссия менеджерам, посредникам и друзьям! Звоните, всегда можем договориться! Свернуть".

### Аналог №3

Недвижимость в Барнауле > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Барнауле > Центральный > Социалистический проспект

Обновлено: 23 авг, 04:17 409 просмотров, 2 за сегодня

## Свободное назначение, 120 м<sup>2</sup>

Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Социалистический просп., 69 [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



[В фото](#)

Площадь: 120 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 9 Помещение: Свободно

Сдам в аренду нежилое помещение на цокольном этаже, отдельный вход, 2 санузла, вентиляция, приточка с подогревом. Есть бегущая строка 3 метра, 2 кондиционера, светодиодное освещение, центр, красная линия, вокруг высотные дома, учебные заведения, рядом мария-ра и ярче, хорошая проходимость. Над помещением нежилое помещения можно торговать до 2.00 ночи. Подойдет торговля пивной, кальянная и т.д. Собственник. Юр.адрес: для ООО, по желанию аренда через МОЦ.

45 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 43 600

Цена за метр 4 500 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 961 237-36-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 60774311



Дробильно-сортировочное оборудование от 10 млн. Р

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 120 м<sup>2</sup>

проходимость. Над помещением нежилое помещения можно торговать до 2.00 ночи. Подойдет торговля пивной, кальянная и т.д. Собственник. Юр.адрес для ООО, по желанию аренда через МОЦ.

### Возможное назначение

Другое

### Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

### Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Дробильно-сортировочное оборудование от 10 млн. Р

**Приложение №2. Копии документов, используемые Оценщиком и  
устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта  
оценки**

  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Алтайскому краю

**Дата выдачи:** 15.12.2015 г.

**Документы-основания:**  
Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество должника от 01.09.2015 г.  
Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 31.08.2015 г.  
Протокол ООО "Континет" заседания комиссии о принятии решения об объявлении торгов, назначенных на 13 августа 2015 года, по продаже арестованного имущества несостоявшимся №053 от 10.08.2015 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Закрывое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ" ИНН 7704189669. ОГРН 1027700033107.

**Вид права:** общая долевая собственность: 21/25

**Кадастровый (или условный) номер:**  
22:63:050305:1691

**Объект права:**  
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь, общая 234,5 кв.м. Этаж: подвал.

Адрес (местоположение):  
Россия, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д. 59а, пом. Н4

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре недвижимости государственного имущества и сделок с ним 15.12.2015 г. сделана запись регистрации № 22-22/001/2015-1230/2

**Государственный регистратор:** /Ионин С. П. /

  
22-22/001/2015-1230/2

22 АД      764949      22

АКТ № \_\_\_\_\_  
проверки (инспекции)

Дата проверки: 05.04.2016

Вид проверки: плановая

Адрес объекта недвижимости: Барнаул, пр.Красноармейский, 58а \_\_\_\_\_

Объект осмотра:

N	Наименование, год выпуска	Кол-во	Наличие	Техническое состояние

Общее заключение о состоянии; обнаруженные недостатки, несоответствия; замечания; комментарии: помещение находится в удовлетворительном состоянии, сантехника в исправном состоянии, освещение, проводка, розетки в исправном состоянии, видеонаблюдение отсутствует, в одном месте видны последствия протечки общедомового стояка канализации, \_\_\_\_\_

Наличие ранее выявленных нарушений и текущее состояние по их исправлению:

Приложения (перечень документов, фото и др.): фото помещения

ПРОВЕРКУ ПРОИЗВЕЛИ:

По доверенности  
должность

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

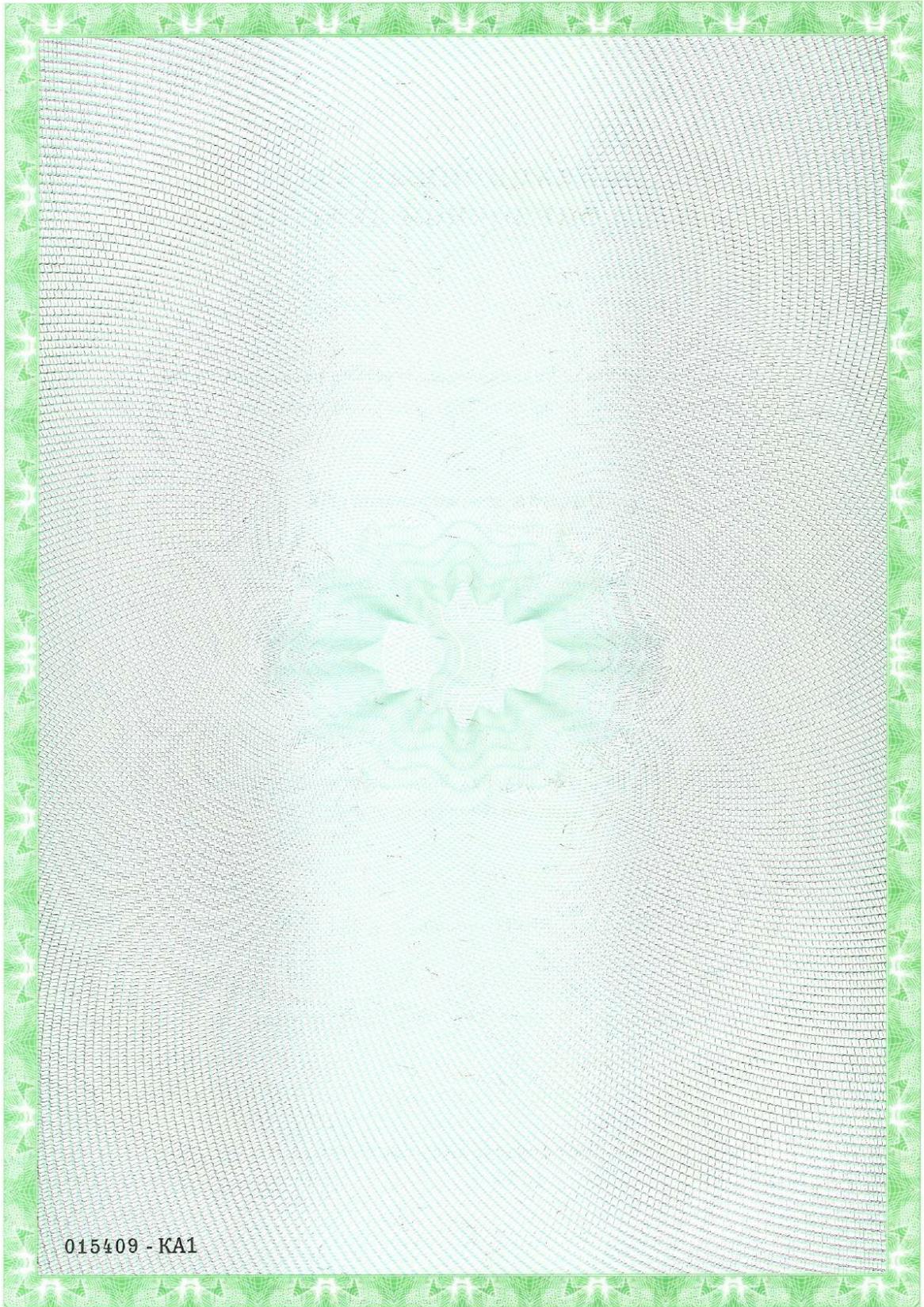
подпись

О.Н.Кашанская  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_







# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС №76/2023/СП134/765

### страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 76/2023/СП134/765 от 16.05.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Филоненко Виктор Евгеньевич (ИНН 760405095833)</b> Адрес регистрации: 127282, г. Москва, ул. Заревый проезд, д. 6, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2023 г. по «17» июня 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦК/ПД ДБМР

М.П.  
«16» мая 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:  
Филоненко Виктор Евгеньевич

(Филоненко В.Е.)

# РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС № 1/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

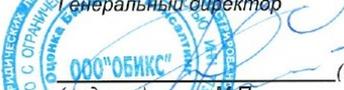
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1/2023/СП134/765 от 24 марта 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») ИНН 7732504030
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2023 г. по «03» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКипП ДБМР

  
(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)  
«24» марта 2023г.

Страхователь:  
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»  
(ООО «ОБИКС»)  
Генеральный директор

  
(подпись) М.П. (Слуцкий Д.Е.)



ПРОШУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 38

(всегодесят восемь) ЛИСТОВ

Тен. директор Суворова  
Ф.И.О. ПОЛИНСЬ

