



ОТЧЕТ № 25-УН1/139к-19

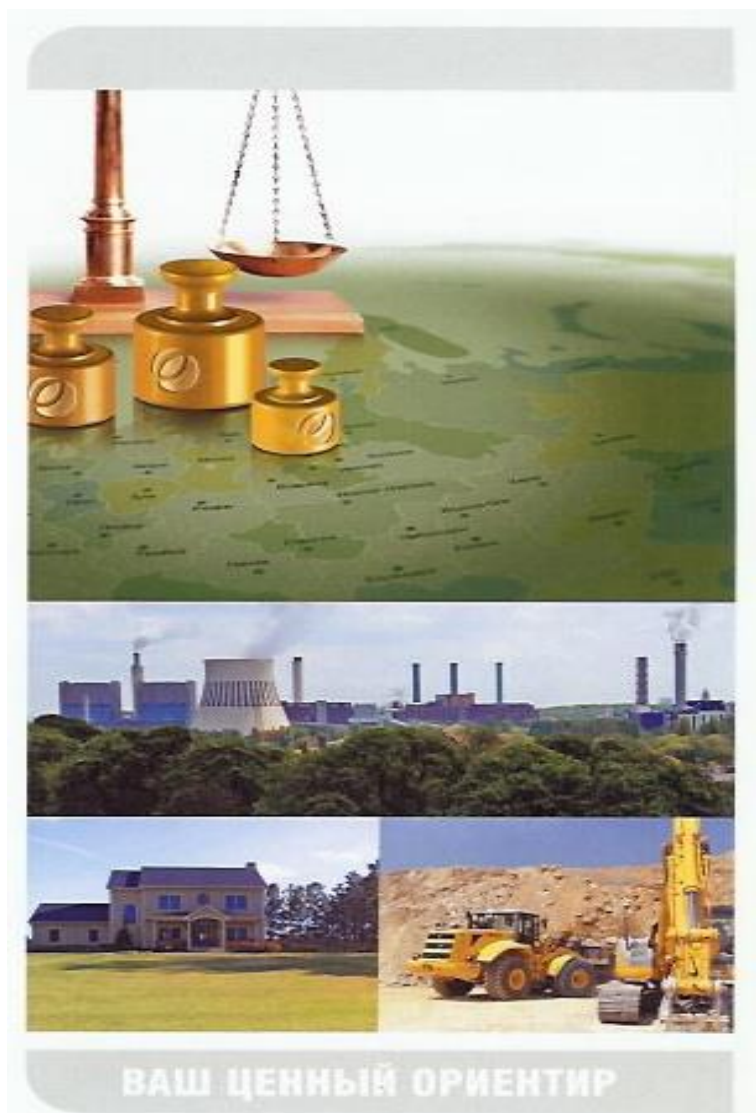
ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ДОЛЯ В ПРАВЕ 21/25) ПО АДРЕСУ
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. БАРНАУЛ, ПР-КТ КРАСНОАРМЕЙСКИЙ, Д.59А,
ПОМ. Н4, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 22:63:050305:1691.

РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.05.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.05.2019 Г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА
Май 2019 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

Генеральному директору УК «Надежное управление»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Г-ну Гаврилову А.Л.

В соответствии с приложением № Приложение № 25-УН1/139к-19 от 21 мая 2019года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объекта недвижимости (доля в праве 21/25) по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж по документам: подвал, кадастровый номер: 22:63:050305:1691. На дату оценки 21.05.2019 г. справедливая стоимость составляет округленно (справочно - с НДС):

3 357 000 (Три миллиона триста пятьдесят семь тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС»
21 мая 2019 г.

Слуцкий Д.Е.



Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	9
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	9
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	10
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	11
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	19
3. РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ В 2018 ГОДУ: МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ	22
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	24
4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	24
4.2. ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БАРНАУЛА	26
4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ	29
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	32
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	33
6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	34
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	41
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	47

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на: доля 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 (или условный) номер: 22:63:050305:1691
Тип объекта:	Нежилые помещения
Собственник	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки (справочно - с НДС), руб. округленно.	3 357 000 (Три миллиона триста пятьдесят семь тысяч) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 25-УН1/139к-19 от 21 мая 2019 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС
Объект оценки	Право собственности на: доля 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 (или условный) номер: 22:63:050305:1691
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	21 мая 2019 г.
Срок проведения оценки	С 21 мая 2019 г. по 21 мая 2019 г.
Дата составления отчета	21 мая 2019 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 58-58-124
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность в CAO «ВСК», полис № 180F0B40R2517 от 15.06.2018 г. Срок действия с 18.06.2018 по 17.06.2019. Стаж работы в оценочной деятельности: более 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
---	--

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителя не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.
- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 21 мая 2019 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих

интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс

профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2017, Том 1-3. (Нижний Новгород 2017 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru,

www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на объект недвижимости по адресу: Россия Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4.
2. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения

материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д.59а, пом. Н4, в соответствии с приложением № 125-УН1/139к-19 от 21 мая 2019 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

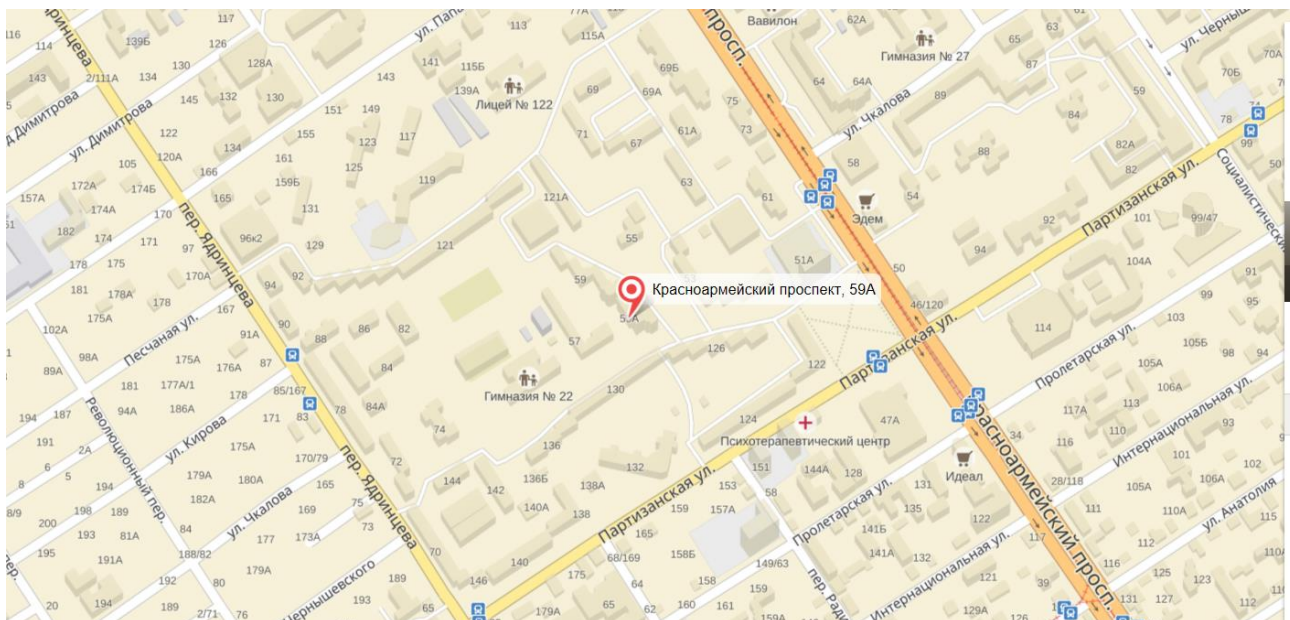
При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

Назначение: нежилое, общая площадь: 234,5 кв. м., этаж: подвал, кадастровый (или условный) номер: 22:63:050305:1691.



Объект оценки на карте города.

По данным Яндекс карт помещения объекта оценки оборудованы по оздоровительный клуб.

Расположение здания: Центр, Центральный район, г. Барнаул; Жилой дом с административными помещениями, 12 этажей; Сити-центр — 550 м.



Общий вид здания в котором расположен объект оценки

По данным <https://2gis.ru/> в доме наряду с жилыми помещениями располагается 17 организаций преимущественно бытового обслуживания в цокольном этаже расположен Альгиз, оздоровительный клуб.

Помещение расположено в подвале кирпичного 9-ти этажного дома, имеет отдельный вход.

В наличии все коммуникации от городской сети.

Хорошее состояние внутренней отделки, полы – керамическая плитка, окна – пластиковые стеклопакеты, двери металлические, деревянные. Стены отделаны пластиковыми панелями, покрашены, оклеены обоями, кафель. Потолки подвесные (Armstrong).

Помещения с окнами, фактически цоколь.



Фрагмент интерьера

По данным Росреестра (справочная информация по объектам недвижимости в режиме online)

Кадастровый номер:	22:63:050305:1691
Этаж:	подвал
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	А
Площадь:	234,5
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Россия, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Красноармейский, д. 59а, пом. Н4
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	13.09.2016
Раздел:	Действующий

Фотографии помещений объекта оценки приведены ниже



Фрагменты помещений объекта оценки

Согласно акту осмотра (см. приложение 2) помещения находятся в удовлетворительном состоянии, в одном месте имеются следы протечки общедомового стояка канализации.

Анализ объекта оценки показал, что на рынке г. Барнаул широко представлены нежилые помещения, следовательно метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Г. Барнаул

Административный центр Алтайского края с 1937 г. Расположен в восточной части Приобского плато, в зоне лесостепи, на левом берегу Оби в устье Барнаулки. Географические координаты: 84° восточной долготы, 52° 30 " северной широты. Абсолютная высота над уровнем моря 130-250 м.

Климат континентальный, средняя температура января -17,5°C, июля +19,8°C. Среднегодовое количество осадков - 477 мм.

Территория города (включая подчиненные населенные пункты) - 940 кв. км. В составе Барнаула пять административных районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный.

Общественный транспорт насчитывает 10 трамвайных, 3 троллейбусных, 49 городских маршрутов, 45 маршрутных такси.

Население на 1 января 2016 г. - 700 326 человек. Жилой фонд Барнаула – 15036 тыс.кв.м

Центральный район. С него, а если точнее, с «горы» Барнаул начинается. Гора – это самый возвышенный район города, в котором помимо букета поселков, дендрария и нескольких краевых санаториев и больниц, есть роскошный хвойный бор, в котором прячется элитное жилье – многоэтажные дома и частные коттеджи.

Контраст цен на недвижимость здесь самый яркий: от символических ста тысяч рублей за ветхий домишко в одном из пригородных поселков до нескольких десятков миллионов за коттедж среди сосен и белок. Что касается поселков, то самый самостоятельный, значительный и густонаселенный из них – поселок Южный.

После горы начинается непосредственно «Центр». В этом территориальном понятии пересекаются три района города – Железнодорожный, Центральный и Октябрьский. Главные достопримечательности Барнаула находятся именно здесь. Администрация города, театры, основные музеи, университеты, гостиницы, главный памятник Ленину – все в центре. Жить тут удобно и престижно.

Если сдвинуться вправо от площади Октября, попадаешь на ВРЗ – микрорайон Октябрьского района, названный в честь одного из выживших заводов города – вагоноремонтного. ВРЗ не может похвастаться живописностью, инфраструктурой и оживленностью общественного транспортного движения. Зато цены на жилье на порядок ниже «центральных», что часто подкупает: ведь центр рядом

Отдельного упоминания стоят так называемые «спальные» микрорайоны Барнаула. Это довольно тихие жилые районы и поселки, где вместо заводов, фабрик и прочих шумных организаций сосредоточены школы, детские сады, продуктовые супермаркеты и небольшие уютные рынки.

Самые известные из таких районов: Сулима (Индустриальный район) – ухоженный, зеленый и удобно расположенный район с преобладанием «хрущевок» и «девятиэтажек» 464 серии, Докучаево и Урожайный (Ленинский район) – довольно молодые районы с приличными кирпичными и панельными многоэтажками, Жилплощадка (Октябрьский район) – уникальный район с жильем

как барачного типа, так и элитных комплексов, Ближние и Дальние Черемушки (Железнодорожный и Ленинский районы) – опять-таки царство «хрущевок». В зависимости от района, фонда и габаритов жилья формируется цена на него. Так, в среднем, однокомнатная «хрущевка» в спальном фонде обойдется в сумму от 700 до 1200 тыс. рублей в зависимости от состояния, двухкомнатная в кирпичном новом доме – в сумму от 1700 до 2500 тыс. руб.

В Алтайском крае и в Барнауле отмечается активное развитие многих отраслей экономики, и в первую очередь это оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, обрабатывающее производство и сельское хозяйство. Поэтому и основной спрос на кадры проявляют предприятия обрабатывающей промышленности, коммунальные хозяйства, здравоохранительные учреждения, организации розничной и оптовой торговли и предприятия строительной отрасли

3. РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ В 2019 ГОДУ

Прогноз экспертов для экономики России на 2019 год

К сожалению, «устойчивость» и «надежность» — не те слова, которыми можно описать текущее состояние российской экономики. Курсы валют то и дело скачут, финансовые риски обостряются, и потому даже самые квалифицированные и опытные эксперты с большой осторожностью высказываются касательно ближайшего будущего РФ. Но как же быть? В конце концов, совершенно невозможно управлять экономическими процессами, предварительно не спланировав свой бюджет с учетом вероятных негативных трендов!

Это правило распространяется не только на любой семейный бюджет, но и на бюджет Российской Федерации. Для правительства РФ ситуацию ежегодно прогнозируют эксперты, работающие в ведущих аналитических компаниях и международных экономических организациях. Они используют огромные массивы данных и самые современные инструменты компьютерного моделирования, чтобы понять потенциальные риски, выделить факторы роста или падения показателей, а также описать главные тренды в российской экономике.

Прогноз от Министерства экономического развития

Основные прогнозы ведомства выглядят так: бюджету грозит острый дефицит, поэтому на 2019 год прогнозируется его уменьшение – ориентировочно на 5%; нефтедобыча к началу 2019 года сократится на 52 миллиона тонн и составит примерно 675 миллиардов тонн. При этом показатели экспорта будут зафиксированы на отметке в 140 миллиардов тонн; поставки энергетических ресурсов за рубеж будут наращиваться – в 2018-2019 годах они возрастут до 243 и 247,2 миллионов тонн соответственно; экономика страны может достичь докризисного уровня к началу 2020 года, если цена на черное золото стабилизируется и составит 70 долларов за единицу объема; при сохранении тренда на низкую стоимость нефти возникнет необходимость пересмотреть тарифы на газ. Для промышленного сектора эти цифры возрастут на 2% в год, для обычных россиян – на 3%; предполагается, что тарифы на перевозку грузов и пассажиров будут увеличены на 4,5-4,2% за год; энергетический тариф для промышленного сектора и населения вырастет на 5,1—5,6%; согласно заявлению главы Минэкономразвития, в 2019 году страна может продемонстрировать экономический рост в пределах 3-3,5%. Правда, само Министерство экономического развития в официальных документах озвучило цифру 2,2-3,1%, причем такое показателе будет доступен при реализации самого оптимистичного сценария. Превысить трехпроцентную отметку, скорей всего, удастся только в 2020 году.

Впрочем, представители Министерства недавно откорректировали свой долгосрочный прогноз. Последние тенденции показали, что в экономике России возобновился спад, так что

увеличение показателей больше чем на 2% вряд ли возможно. Показатель ВВП за последние месяцы упал на 0,3%, что стало одним из самых негативных результатов за несколько лет. При этом Минэкономразвития старается обнадежить граждан, называя данный спад локальным: пока что он произошел в ограниченном числе отраслей, прежде всего — в металлургии и на производстве промышленного оборудования и механизмов.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиулиной, экономические показатели государства вырастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария:

Оптимистичный: прогноз цены на нефть вырастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2019 года;

Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

Предполагаются, что инфляционные проявления получится обуздать и удержать на отметке в 4%. При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году – замедлится до 1-1,5%.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий не жилого и не промышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно

связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрасти под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей

Признак	Характеристика
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

4.2. ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БАРНАУЛА

Город Барнаул, будучи крупным административным центром Алтайского края, с населением около 700 000 человек, просто обречён быть несказанно привлекательным для развития бизнеса. Коммерческая недвижимость в Барнауле стоит не мало, однако не все начинающие предприниматели знают с какими рисками или трудностями им, возможно, придётся столкнуться.

За последние десять лет рынок недвижимости Барнаула, как и всего Алтайского края, получил значительное расширение (<https://www.altay.land/article/1286/>). Торговые предприятия, равно как и предприятия занятые производством, в равной степени успешно ведут свои дела на

этой огромной территории. Однако, начиная с года 2013-го, те новшества, которые были принесены в Российское законодательство по части выплат в Пенсионный фонд, стали тяжёлым бременем для большего числа малых предпринимателей. Только по официальным данным за период 2013-го года их количество сократилось на 12 000 всего лишь в одном Алтайском крае. Определённую напряжённость привносит и закон, по которому начиная с 2014 года региональные власти получили право взимать имущественный налог с коммерческой недвижимости не по инвентаризационной стоимости, как это было раньше, а по кадастровой. До 2016 года этот налог будет равняться 1% от стоимости, затем будет повышен до 2%.

Главная неприятность заключается в том, что нередко кадастровая стоимость объекта недвижимости оказывается выше его реальной, рыночной стоимости. Правда, как показывает практика, в суде это можно легко оспорить, и по счастью зачастую суды выносят решения в пользу предпринимателей, однако не стоит забывать, что судебный иск потребует времени и расходов на адвоката, который суд, конечно же, возмещать предпринимателю не станет. Так, например, было с закрытием рынка «Урожайный», когда предпринимателей просто выдворили оттуда, несмотря на то, что у многих были на руках действующие и не истёкшие договора аренды торговых помещений.

Между тем, в 2014 году наметилось более оживлённое строительство коммерческой недвижимости в Барнауле, что вкупе с освободившимися площадями, после закрытия множества малых предприятия, способствовало понижению цен на Барнаульскую недвижимость, да и в целом недвижимость Алтайского края – как на продажу, так и на аренду. Заинтересованные лица получили возможность более широкого выбора, в условиях развернувшейся рыночной борьбы. Некоторые владельцы по-прежнему держат цены, однако новые условия диктуют свои права, и уже сейчас средняя цена аренды одного квадратного метра офисного помещения колеблется от 400-х до 800 рублей.

Стоит упомянуть и географический фактор. Он всё так же является одним из главных ценообразующих параметров коммерческой недвижимости в Барнауле, в то время как для бизнеса географическое расположение объекта не всегда сулит пропорциональные с его стоимостью прибыли. Например, для любого торгового помещения очень критичным является удалённость от какой-то оживлённой улицы на вроде бы незначительное расстояние в 100-200 метров. Быть на центральной улице и быть возле неё – это два разных уровня дохода, в то время как по цене аренды или продажи эти объекты разительно отличаться не будут. Похожую ситуацию можно наблюдать на улицах Молодёжной, Строителей или Ядринцева, где некогда успешные магазины уступили место разным мастерским и прочим салонам услуг. Изменения в устройстве города неизбежно влияют на цены недвижимости.

Однако, если подвести общий итог, с появлением новых и высвобождением старых площадей, цены на коммерческую недвижимость в Барнауле должны несколько опуститься, хотя и не стоит ожидать, что это будет очень значимое понижение.

Рынок коммерческой недвижимости Барнаула переживает непростые времена: количество предложений выросло в разы в сравнении с прошлыми годами, чтобы хоть как-то реализовать объекты, продавцы вынуждены снижать цены до минимума. А тут еще одна напасть – банки стали массово выбрасывать в открытую продажу залоговое имущество, которое стоит намного меньше других аналогичных объектов. Барнаульские эксперты говорят: пока рынку действительно приходится трудно, и спрогнозировать, когда произойдет переломный момент, очень сложно.

Директор АН «Ключ-Риэл» говорит, что стоимость коммерческой недвижимости просела довольно серьезно. Помещения в цокольном этаже от застройщиков раньше продавались по 35-40 тысяч рублей за квадрат, сейчас за 20-25 тысяч компании не могут найти покупателей. Первые этажи в данный момент стоят 45-50 тысяч рублей. Спрос на них чуть выше, чем на другие помещения: новое жилье и новые коммерческие площади граждане любят приобретать. Но такая ситуация, скорее всего, сохранится не долго, и даже этот сегмент у застройщиков встанет колом. Причина – большое количество подобных предложений и недостаток спроса.

«Банки забирают недвижимость у банкротов, сокращается своя филиальная сеть – эти два канала сейчас пополняют рынок довольно активно. И кредиторы реализуют объекты ниже себестоимости, им удобнее подешевле, но побыстрее избавиться от недвижимости, чем держать ее на балансе.

По его словам, сейчас есть спрос на небольшие производственные и складские помещения. Отсутствует интерес покупателей к офисным и небольшим торговым объектам.

«Если взять последний сегмент, то самый востребованный формат – магазины в районе 1 000 квадратов, находящиеся в жилых кварталах. Большие торговые центры на продаже есть, но спросом у местных игроков они не пользуются. Думаю, может появиться интерес извне – у москвичей, у иностранцев. Пока же интерес слабый из-за того, что наш регион не особо богатый, но основания для положительной динамики все же есть. Если взять стоимость квадратного метра таких площадей в Барнауле в размере 30 000 рублей и в Москве – 300 000 рублей, то у нас доходы, конечно, будут ниже. Но и затрат меньше. Если посчитать прибыли и издержки, то может оказаться, что в Алтайском крае выгоднее взять объекты, нежели в Москве».

Сейчас покупателями на рынке коммерции является продовольственная розница, которая в кризис несколько притихла, но никуда не уходила. Некоторые игроки федерального уровня начинают мониторить рынок, искать торговые площади. Есть инвесторы, которые на этом зарабатывают. Складские и производственные помещения приобретаются аграриями. Это сектор имеет деньги и проявляет платежеспособный спрос.

При этом, эксперт отмечает, что на рынке Барнаула иногда совершаются интересные сделки. Так, в этом году был продан объект с рекордной стоимостью квадратного метра – 200 000 рублей. Это была «красная линия», небольшое помещение, и был колоссальный спрос, из-за чего продажа происходила при помощи аукциона. Для Барнаула такое – редкость.

Руководитель отдела коммерческой недвижимости АН «МИЭЛЬ», утверждает, что количество объектов на рынке коммерческой недвижимости Барнаула возрастает, потому что представители малого и среднего бизнеса покидают Алтайский край, переезжая в южный регион, например, в Крым, Сочи, Краснодар.

Эти направления стали более привлекательными не только для проживания, но и для предпринимательской деятельности. При этом у них остается имущество, от которого они избавляются. Покупатели есть, но их мало на тот объем торговых площадей, небольших торговых центров и помещений сегмента street-retail, которые составляют львиную долю рынка. Их приобретает, например, тот же малый бизнес, но выделить какую-то одну активную категорию покупателей нельзя».

Ни секрет, что сейчас в городе много новых пустых административных зданий. Они располагаются в разных районах города, отличаются внешней привлекательностью, но... не могут найти покупателей. По мнению эксперта, успех любого здания зависит от концепции.

Приверженность к старой системе, когда строился объект, делалась кабинетная система, и в здание въезжали арендаторы, уже не актуальна. Инвесторы на сегодняшний день не могут заполнить здание даже на 40%, потому что не предусмотрели преимущества для малого и среднего бизнеса, например, они сделали этаж с кабинетной нарезкой, а не в популярном формате open-space. И в целом, отсутствие правильной концепции и грамотных специалистов при управлении объектом грозит отсутствием арендаторов. «Красная линия», локация, транспортная доступность, большой трафик – это хорошо. А раз их нет, то объект продается. Он может стоять 2-3 года. В больших городах развита другая система: возводится здание, в среднем на 60% заполняется арендаторами, а после продается как готовый, приносящий доход, бизнес. Просто «голый» объект реализовать намного труднее».

В связи с непростым развитием рынка коммерческой недвижимости изменились форматы рекламных кампаний и, следовательно, комиссии риэлторов, которые ведут объект.

Сейчас вознаграждение в размере менее 3% специалисты по недвижимости практически не берут. Дело в том, что, работать за 1% не выгодно: размер инвестиций, вложенных в продвижение объектов, не оправдывается. За 0,5% можно просто подать объявление в Интернете и ждать звонка. Но это не эффективно (<http://realtai.ru/news/inostrancy-i-moskvichi-nachnut-skupat-v-barnaule-pustuyushchie-tc>).

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к эконому классу нежилой недвижимости.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

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 нежилым помещениям в жилом доме 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. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход¹- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода² лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих

² Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход (метод сравнения продаж) к оценке как наиболее точно отражающий справедливую стоимость объекта оценки. Затратный и доходный подходы, по мнению Оценщика дают искаженную оценку стоимости и для данного объекта оценки малоприменимы.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости, Том Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Нижний Новгород 2017 под ред. Лейфера Л.А), далее в тексте спр. Оценщика 2017.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;

- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;

- 3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

- 5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

Объекты - аналоги

Аналог 1. (<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202086642/>)

Продается помещение в цокольном этаже жилого кирпичного дома Три богатыря.

Здание расположено пр. Ленина 31 - ул. Партизанская 81. Общая площадь помещения 68 кв. м. Удобная транспортная доступность, высокая ликвидность помещения, хороший пешеходный и автомобильный трафик. Т. +7 913 086-68-61, +7 960 941-23-84

К расчету принимается цена предложения (справочно - с НДС) в размере 25 000 руб./кв.м.

Аналог 2. (<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202645718/>)

Продаю нежилое помещение в подвале жилого дома по адресу Красноармейский 59а, 2 отдельных входа, общая площадь 246 кв. м., сделан частично ремонт под кафе, есть вытяжка, возможное использование: кафе, сауна, парикмахерская, студия загара, спорт зал, прачечная, магазин секонд-хенд, документы готовы, возможна в ипотека, рассрочка. Т. +7 923 747-33-33.

К расчету принимается цена предложения (справочно - с НДС) в размере 10 400 руб./кв.м.

Аналог 3. (<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/165500645/>)

Наименование объекта: нежилое помещение. Площадь 257, 3 кв.м. Этаж: подвал. Помещение расположено в подвале кирпичного 9-ти этажного дома, имеет отдельный вход. В наличии все коммуникации от городской сети. Помещение используется как спортивный зал. Хорошее состояние внутренней отделки, полы керамическая плитка, окна пластиковые стеклопакеты, двери металлические, деревянные. Стены отделаны пластиковыми панелями, покрашены, оклеены обоями, кафель. Потолки подвесные (Armstrong). ID 13081381 CIAN.RU.

К расчету принимается цена предложения (справочно - с НДС) в размере 20 662 руб./кв.м.

Аналог 4. (<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180984926/>)

Нежилое помещение расположено в новом доме в цокольном этаже. Цоколь высокий. Высота помещения 3 метра. Два входа, центральный и с торца. Отделка черновая: штукатурка, цементная стяжка, окна пластиковые.

Готовы выполнить косметический ремонт в помещении. Возможна продажа половины нежилого помещения.

К расчету принимается цена предложения (справочно - с НДС) в размере 25 000 руб./кв.м.

Таблица 7.2. Расчет стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202086642/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202645718/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/165500645/	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180984926/
Цена предложения, руб/кв.м, с НДС		25 000,0	10 400,0	20 662,0	25 000,0
Корректировка на торг, %		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Цена продажи объекта, руб/кв.м, с НДС		22 425,0	9 329,0	18 534,0	22 425,0
Передаваемые права	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект	право собственности на объект
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., с НДС		22 425	9 329	18 534	22 425
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		22 425,0	9 329,0	18 534,0	22 425,0
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		22 425,0	9 329,0	18 534,0	22 425,0
Дата продажи		2-3 кв. 2019 г.	2-3 кв. 2019 г.	2-3 кв. 2019 г.	2-3 кв. 2019 г.
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		22 425,0	9 329,0	18 534,0	22 425,0
Тип помещения	Высокий цоколь с окнами	Цоколь	подвал	подвал	Высокий цоколь
Коэффициент корректировки		0%	10%	10%	0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		22 425,0	10 262,0	20 387,0	22 425,0
Местоположение	Центральный район города	Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, просп. Ленина, 31/81	Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Красноармейский	Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Красноармейский	Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, ул. Гоголя, 15.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			просп.	просп.	
Корректировка, %		0%	0%	0%	
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		22 425,0	10 262,0	20 387,0	22 425,0
Размер, кв. м.	253	68	250	257,3	90
Корректировка, %		-19%	0%	0%	15%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		18 164,3	10 262,0	20 387,0	19 061,3
Техническое состояние	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв	Хорошее	Рабочее
Корректировка, %		0%	0%	23%	0%
Скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб. с НДС		18 164,25	10 262,00	15 697,99	19 061,25
Среднее значение стоимости кв.м., руб. с НДС		15 796,37			
Итого округленно за объект в целом, руб	3 996 000,00				

Итого стоимость объекта составляет (справочно - с НДС):

$$3\,996\,000 \cdot 21/25 = 3\,356\,640 \text{ руб.}$$

Или округленно

3 357 000 (Три миллиона триста пятьдесят семь тысяч) рублей

Принятые поправки на основе справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера
«Торгово офисная недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2018.

Поправка на торг

Сравнительные данные по скидкам на торг. Активный рынок

Таблица 212

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,3%	0,90
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,8%	1,00
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	8,9%	0,91
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	0,94

Поправка на этажность

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 112

		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Поправка на площадь

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 95

		усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв. м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Итого, справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет округленно (справочно - с НДС):

3 357 000 (Три миллиона триста пятьдесят семь тысяч) рублей

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собран нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202086642/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The browser's address bar shows the URL <https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202086642/>. The website header includes the cian.ru logo and navigation tabs: "Аренда", "Продажа", "Новостройки", "Коммерческая", and "Ипотека". The main content area displays a listing for a commercial property with the title "Свободное назначение, 68 м²". Below the title, it specifies the location: "Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, просп. Ленина, 31/81". A large photograph of a multi-story building with a distinctive architectural style is shown. To the right of the photo, the price is listed as "1 700 000 ₽" with a sub-price of "25 000 ₽ за м²". Below the price, there is a button "Показать телефон" and a button "Написать сообщение". A small pop-up window is visible over the photo, prompting the user to log in to save the listing.

<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202645718/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The browser's address bar shows the URL <https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/202645718/>. The website header includes the cian.ru logo and navigation tabs: "Аренда", "Продажа", "Новостройки", "Коммерческая", and "Ипотека". The main content area displays a listing for a commercial property with the title "Свободное назначение, 250 м²". Below the title, it specifies the location: "Алтайский край, Барнаул, р-н Центральный, мкр. Центр, Красноармейский просп., 59А". A large photograph of a brick building with a blue awning is shown. To the right of the photo, the price is listed as "2 600 000 ₽" with a sub-price of "10 400 ₽ за м²". Below the price, there is a button "Показать телефон" and a button "Написать сообщение". A small pop-up window is visible over the photo, prompting the user to log in to save the listing.

<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/165500645/>

«Иосиф, я очень хочу:» Почта Mail.Ru eBook — ООО «Инфор Продажа помещения Продаётся помеще

← → ↻ ↗ <https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/165500645/>

М N H Э BFM P Med Ali П В С * О А Л М C-800 Чн ПКК Mer CN ☆ -2017-5198.pdf T демонтаж ПГУ Мосэнерго

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки **Коммерческая** Ипотека 0 [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Барнауле > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Барнауле > Центральный > Центр

3 апр, 12:19 78 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 257 м²

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

В избранное Пожаловаться



Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения [Вой...](#)

<https://barnaul.cian.ru/kupit-pomeschenie-svobodnogo-naznachenija-altavskiy-kray-barnaul-centr-042232/>

5 310 000 ₽

20 662 ₽ за м² [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 13081381

[Показать телефон](#)

<https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180984926/>

«Иосиф, я очень хочу:» Почта Mail.Ru eBook — ООО «Инфор Продажа помещения Продаётся помещени

← → ↻ ↗ <https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/180984926/>

М N H Э BFM P Med Ali П В С * О А Л М C-800 Чн ПКК Mer CN ☆ -2017-5198.pdf T демонтаж ПГУ Мосэнерго

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки **Коммерческая** Ипотека 0 [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Барнауле > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Барнауле > Центральный > Центр

3 апр, 12:19 78 просмотров, 1 за сегодня

Свободно

Площадь: 390 м² Этаж: -1 из 5 Помещение: Свободно

Назначение: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, спортзал, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, офис, другое, ломбард, продукты

Нежилое помещение расположено в новом доме в цокольном этаже. Цоколь высокий. Высота помещения 3 метра. Два входа, центральный и с торца. Отделка черновая: штукатурка, цементная стяжка, окна пластиковые.

Готовы выполнить косметический ремонт в помещении. Возможна продажа половины нежилого помещения. Звоните.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 750 000 ₽
Ставка	25 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 625 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

9 750 000 ₽

25 000 ₽ за м² [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 15689621 [Еще 5 объектов](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 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 "Контист" заседания комиссии о принятии решения об объявлении торгов, назначенных на 13 августа 2015 года, по продаже арестованного имущества несостоявшимися №053 от 10.08.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Закрытое 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 на недвижимое имущество и сделок с ним 15.12.2015 г. сделана запись регистрации № 22-001/22/001/069/2015-1230/2

Государственный регистратор: /Ионин С. П. /


22-001/22/001/069/2015-1230/2

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.И.Кашанская
Ф.И.О. _____

подпись _____

Ф.И.О. _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

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

28.04.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,058333%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2018 г.	по «17» июня 2019 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  / Д.Е. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 22 (двадцать два) листов

Ген. Директор Слущкий Д. Е.

