



*Специализированная оценочная компания  
ООО «Алтай-Оценка»  
г. Барнаул, ул. Пролетарская, 64, офис 109  
Тел/факс (3852) 24-65-10  
E-mail: a-o2011@mail.ru*

№ 40/03.18  
от 15.03.2018 г.

**ОТЧЕТ**  
**ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**  
**РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**  
**РФ, 656011, Алтайский край, г. Барнаул,**  
**улица Ярных, д. 6**



**ЗАКАЗЧИК:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Коммерческий Банк «Алтайкапиталбанк»**

г. Барнаул, 2018 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы .....	3
2. Задание на оценку .....	3
3. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках .....	6
5. Допущения и ограничивающие условия.....	6
6. Термины и определения.....	7
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	7
8. Описание объекта оценки и оцениваемых прав .....	8
9. Цель оценки и вид стоимости .....	10
10. Анализ рынка коммерческой недвижимости .....	11
11. Расчет стоимости объекта оценки .....	11
11.1. Методология оценки.....	19
11.2. Затратный подход .....	19
11.3. Доходный подход.....	27
11.4. Сравнительный подход.....	27
11.5. Согласование результатов .....	33
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	35
13. Сертификат оценки.....	35
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	37

Исх. № 40/03.18  
от 15.03.2018 г.

## 1. Основные факты и выводы

Президенту ООО КБ «Алтайкапиталбанк»  
Германенко И.В.

*Уважаемый Игорь Владимирович!*

Специалисты ООО «Алтай-Оценка» в соответствии с заключенным Договором на оказание оценочных услуг от 20 февраля 2018 г. произвели оценку рыночной стоимости следующего Объекта оценки:

Таблица 1.1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки и результаты оценки

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>		
Тип оцениваемого имущества	Здание административное. Общая площадь - 2191,3 м <sup>2</sup> ; Земельный участок, общей площадью 5950,0 м <sup>2</sup>	
Месторасположение имущества	РФ, Алтайский край, г. Барнаул, улица Ярных, д. 6.	
Субъект права	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Славянский дом АЛС»</b>	
Вид права	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок	
Дата оценки	05 марта 2018 г.	
Цель оценки	Определение начальной рыночной стоимости объекта оценки для продажи на торгах	
Вид стоимости	Рыночная	
Ограничения использования отчета	Не более 6 месяцев со дня составления отчета	
Основание для оценки	Договор от 20 февраля 2018 г.	
Дата осмотра объекта	05 марта 2018 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
21923000	16200000	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе НДС:	<b>19 390 000</b> <b>(Девятнадцать миллионов триста девяносто тысяч) рублей</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС:	<b>17 230 000</b> <b>(Семнадцать миллионов двести тридцать тысяч) рублей</b>	

В том числе:

Таблица 1.2

Рыночная стоимость зданий

Наименование объекта	Литер	Дата ввода	Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>	Свидетельство о гос. регистрации	Рыночная стоимость, в т.ч. НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Административное здание	А	1937	2191,3	22 АБ 363238 от 30.04.2008 г.	13 659 000	11 499 000

Рыночная стоимость земельного участка

Наименование объекта	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Договор аренды земельного участка	Категория земель	Рыночная стоимость <sup>1</sup>
Земельный участок	5950,0	№ 8424 от 29.10.2002 г.	Земли населенных пунктов	5 731 000

Оценщик

С уважением,  
Директор ООО «Алтай-Оценка»



Борисова С.С.

Овчинников А.Л.

<sup>1</sup> Объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них) (Ст. 146 п. 2 пп. 6 Налогового кодекса Российской Федерации).

## 2. Задание на оценку

### Задание на оценку

Объект оценки	Здание административное. Общая площадь - 2191,3 м <sup>2</sup> ; Земельный участок, общей площадью 5950,0 м <sup>2</sup>
Местоположение	РФ, 658064, Алтайский край, г. Барнаул, улица Ярных, д. 6
Имущественные права на объект оценки	Право собственности <sup>2</sup> , право аренды на земельный участок
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский дом АЛС» <sup>3</sup>
Цель оценки	Определение начальной рыночной стоимости объекта оценки для продажи на торгах
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделок в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе для определения начальной рыночной стоимости объекта оценки для продажи на торгах
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет может быть использован только для совершения сделок в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе для определения начальной рыночной стоимости объекта оценки на торгах, проводимых в процедуре банкротства ООО «Славянский дом АЛС»
Вид стоимости	Рыночная
Основание для проведения работ по оценке	Договор от 26 февраля 2018 г.
Дата определения стоимости объекта оценки	05 марта 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр был проведен 05 марта 2018 г. в присутствии представителя Заказчика. В условиях искусственного и естественного освещения. С использованием фотокамеры NIKON D3200
Период проведения оценки	С 20 февраля по 15 марта 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Согласно п. 5 настоящего Отчёта
Привлекаемые специалисты	При проведение оценки привлекались специалисты АН «Регистрация и Право» и АН «УСАДЬБА» для получения информация о возможных сроках экспозиции объекта и скидках при сделках купли-продажи. Информация о специалистах представлена в таблице 4.3

## 3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### 1. Федеральные стандарты оценки:

- ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
- ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
- ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
- ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- ФСО № 9, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327;

2. Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные НП СОО «СИБИРЬ».

<sup>2</sup> Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжении имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

<sup>3</sup> Юридическое лицо в соответствии со ст. 65 Гражданского кодекса Российской Федерации признано несостоятельным (банкротом) и находится на стадии конкурсного производства в соответствии с главой 8 Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Таблица 4.1

##### Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма; полное наименование Заказчика	<b>Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк «Алтайкапиталбанк»</b>
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН Заказчика	ИНН 2225100495; КПП 222501001; Р/с:40702810200000705719; К/с: 30101810900000000771 ООО КБ «Алтайкапиталбанк» в ОТДЕЛЕНИИ БАРНАУЛ Г.БАРНАУЛ БИК: 040173771
Место нахождения Заказчика	656043, г. Барнаул, улица Л. Толстого, 38 а

Таблица 4.2

##### Сведения об оценщиках

<b>Оценщик</b>	<b>Борисова Светлана Сергеевна</b>
Сведения о членстве в СРО	Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков», РФ, 105066, г. Москва, Басманный переулок, 2А, регистрационный № 008599 от 02.08.2013 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ВСВ № 0754786, выданный Алтайским государственным университетом 01.07.2005г. по специальности «Антикризисной управление». Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО "Алтайский государственный университет" № 048 от 29.12.2015 г. по программе «Оценочная деятельность».
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	
Страхование профессиональной ответственности Оценщика	Страховой полис № 121331019 от 01.06.2017 г. выдан СПАО «РЕСО – Гарантия» сроком с 10.06.2017 г. до 09.06.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
<b>Исполнитель</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Алтай-Оценка»</b>
Юридический адрес Исполнителя	656056, Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская, 64-109
Фактический адрес и контакты Исполнителя	г. Барнаул, ул. Пролетарская, 64, офис 109, Тел/факс (3852) 24-65-10 E-mail: a-o2011@mail.ru
ОГРН	№ 1112225015715, дата присвоения ОГРН 23.12.2011 год
Реквизиты исполнителя	ИНН 2225126976, КПП 222501001, Р/с 40702810600000000394 в АО «Банк Финсервис», БИК 044583848, к/с 101810900000000848
Страхование профессиональной ответственности Оценщика перед третьими лицами	Страховой полис № 1180391870 от 12.05.2016 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» сроком с 20.05.2017 г. до 19.05.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Таблица 4.3

##### Сведения о привлеченных экспертах

	Эксперт № 1	Эксперт № 2	Эксперт № 3
ФИО	<b>Мерзликina Надежда Михайловна</b>	<b>Якимова Елена Анатольевна</b>	<b>Кальмаева Надежда Геннадьевна</b>
Наименование организации, должность	ООО «Регистрация и Право», агент по недвижимости	ООО «АН УСАДЬБА», агент по недвижимости	ООО «АН УСАДЬБА», директор, агент по недвижимости
Квалификация	12 лет	11 лет	12 лет

## 5. Допущения и ограничивающие условия

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчёт»), является полномочным представителем ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## 6. Термины и определения

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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, т. е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;

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

-платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **Подходы к оценке:**

➤ **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

➤ **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;

➤ **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся

при сходных условиях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 7. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

**Выезд оценщика на место, осмотр объекта оценки и его окрестностей;**

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** вывод сделан на основе собранной информации с учётом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

**Применение подходов оценки объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми Российским Обществом Оценщиков.

**Подготовка отчёта об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## 8. Описание объекта оценки и оцениваемых прав

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Таблица 8.1

Техническая документация на объект оценки

Наименование	Свидетельство о государственной регистрации права	Выписка их тех.паспорта	Кадастровая выписка	Договор аренды
Здание административное: нежилое. Площадь: общая 1643,5 м <sup>2</sup> .	№ 22-77/00-3/2001-70 от 31.07.2008 г.	от 22.10.2002 г.	-	-
Земельный участок, общей площадью 5950,0 м <sup>2</sup>	-	-	№ 63/08-11176 от 29.08.2008 г.	№ 8424 от 29.10.2002 г.

1. [http:// www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)
2. <http://www.avito.ru>
3. <http://www.kn.ngs22.ru>
4. Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
5. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете

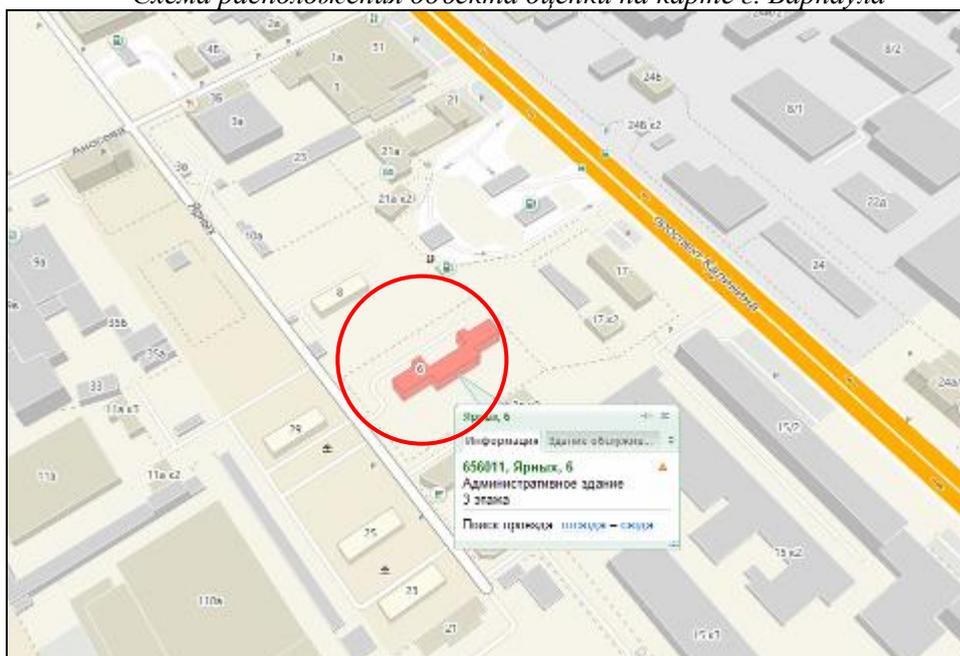
### Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен в центральной части города Барнаула. Прилегающая территория благоустроена, заасфальтирована, предусмотрена автопарковка для автомобилей. Месторасположение здания удобное, на рынке объектов административного назначения котируется высоко. Все коммуникации централизованные. Здание расположено на земельном участке, общей площадью 5950 м<sup>2</sup>. Характеристика рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создает. Подъезд автотранспорта осуществляется с ул. Ярных. Транспортная доступность – хорошая. Коммерческая привлекательность объекта – удовлетворительная.

Схематически местоположение объекта оценки показано на Рис. 8.1.

Рисунок 8.1

Схема расположения объекта оценки на карте г. Барнаула



Кружком на рисунке выделено местоположение объектов оценки.

### Описание и технические характеристики объекта оценки

Таблица 8.2

Общая характеристика зданий и сооружений

<i>Административное здание, литер А</i>		
Год ввода в эксплуатацию	1937	
Остаточная стоимость	1617000,00	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1643,5	
Общая площадь с учетом реконструкции, м <sup>2</sup>	2191,3	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1053,2	
Высота, м	10,1	
Строительный объем, лит. А, м <sup>3</sup>	10637,3	
Этажность	3\1	
Водотеплоснабжение	да	
Электроснабжение	да	
Вентиляция	да	
Основные конструктивные элементы:	Материал	Состояние
Материал фундамента	бетонные	удовлетв
Материал стен	кирпичные	удовлетв
Перекрытия	ж/б	удовлетв
Материал кровли	нет	-
Дополнительная информация	Здание находится в стадии реконструкции: надстроен 3-й этаж, поменяно перекрытие	



м/д 2-м и 3-м этажами, кровля отсутствует. Отделка 1-го этажа и подвала простая – штукатурка, побелка, покраска, в подвале размещено пищевое производство, поэтому пол и стены выложены керамической плиткой. 2-й и 3-й этажи без отделки.

Таблица 8.3

Общая характеристика земельного участка

Кадастровый номер	22:63:040118:32	
Площадь земельного участка	5950 кв.м.	
Местоположение	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ярных, д. 6	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания	
Форма участка	Неправильный многоугольник	
Топография участка	Рельеф спокойный, ровный	
Состояние участка	Участок освоен, имеются сооружения, замощения и инженерные коммуникации	
Покрытие автодорог	Асфальт	
Транспортная доступность участка	Хорошая	

Описание имущественных прав на объект оценки

Объект оценки принадлежит:

- на праве собственности Общество с ограниченной ответственностью «Славянский дом АЛС»:

Здание:

Наименование объекта	Литер	Дата ввода	Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>	Свидетельство о гос. регистрации	Адрес
Здание административное	А	1937	1643,5	22 АБ 363238 от 30.04.2008 г.	Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ярных, д. 6.

Ограничения (обременения): Запрет на совершение регистрационных действий<sup>4</sup>

- на праве аренды Общество с ограниченной ответственностью «Славянский дом АЛС»:

Земельный участок:

Наименование объекта	Кадастровый №	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Договор аренды земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование
Земельный участок	22:63:040118:32	5950,0	№ 8424 от 29.10.2002 г.	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации административного здания

Ограничения (обременения): Аренда в силу договора

## 9. Цель оценки и вид стоимости

Целью настоящей оценки является определение стоимости объекта оценки. В соответствии с поставленной целью определен вид стоимости – рыночная.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

<sup>4</sup> Приложение 3

- 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.

## 10. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Барнаула

### Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Барнаула за 3 квартал 2017 г.<sup>5</sup>

#### Введение

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы.

На начальном этапе развития рынки были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

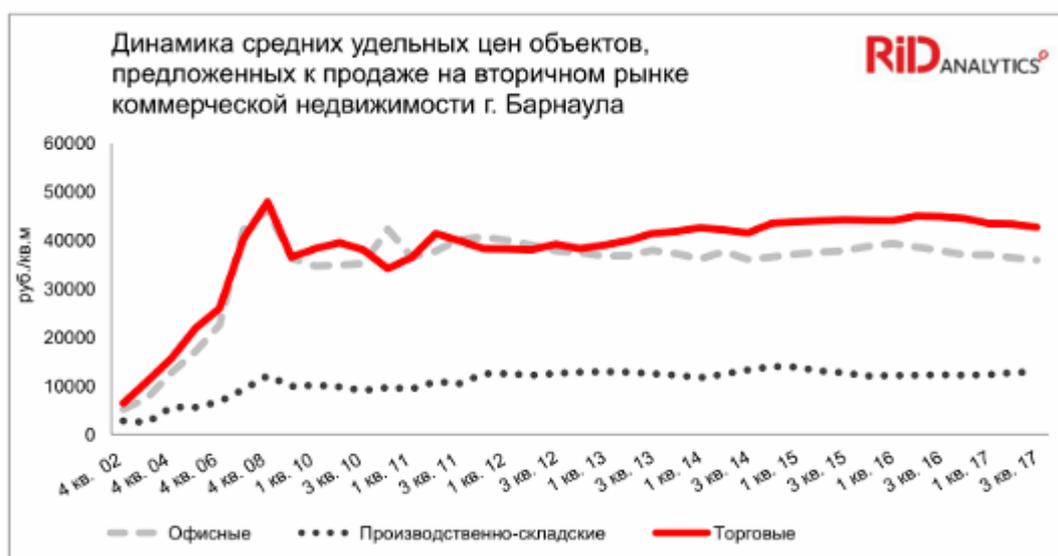
С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую недвижимость, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

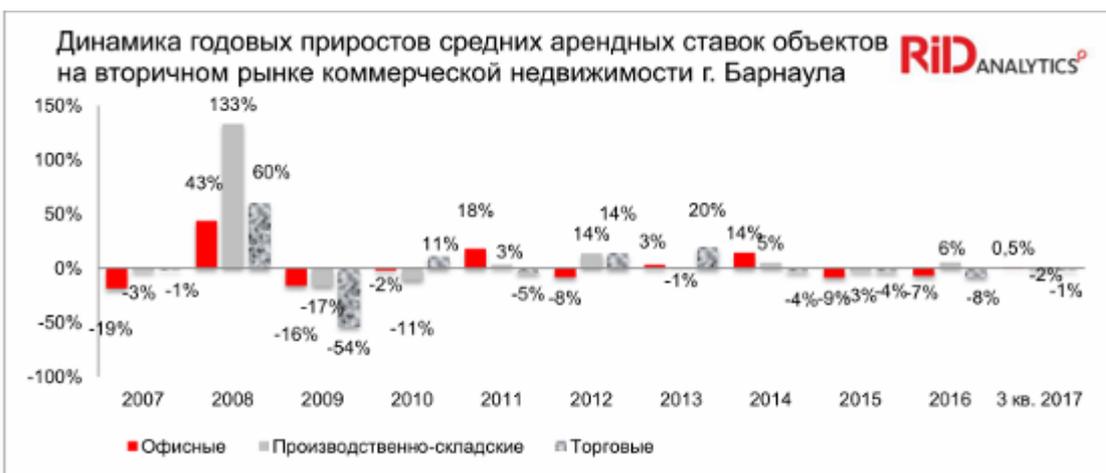
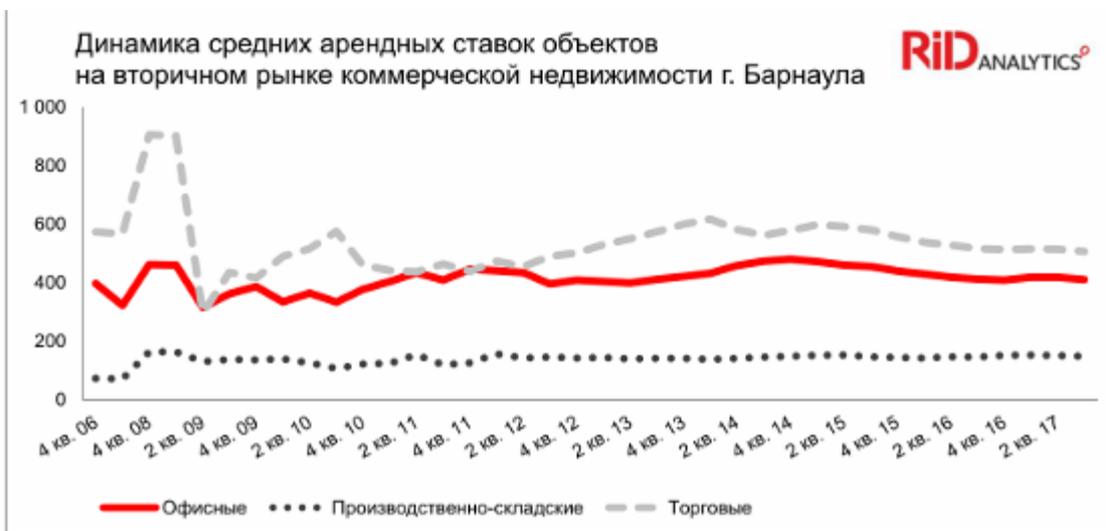
Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Затем наступил длительный период стагнации и постепенного восстановления цен и ставок. Со второй половины 2012 г. на рынке недвижимости наблюдался стабильный рост средних цен и ставок в большинстве городов Сибири.

С конца 2014 г. тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения.

Далее представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Барнауле:



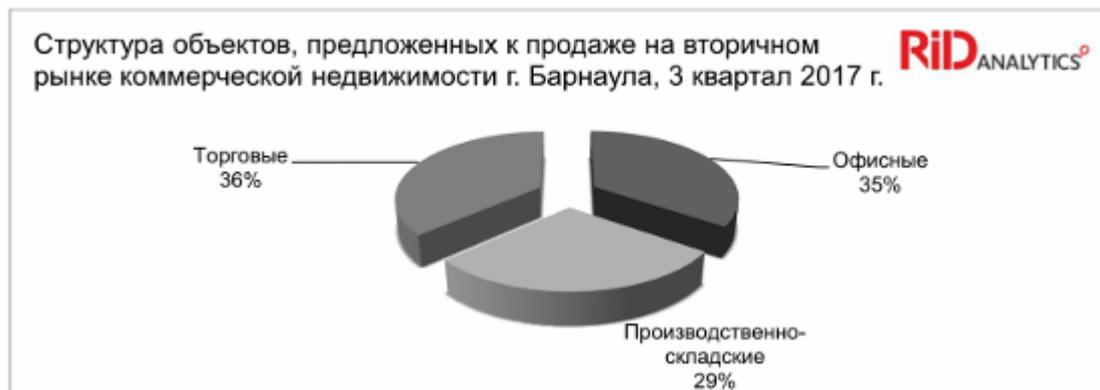
<sup>5</sup> Компания RID Analytics (RealtyInvestmentsDevelopmentAnalytics). [www.ridasib.com](http://www.ridasib.com) Телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47



### 10.1. Анализ предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости

В 3 квартале 2017 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Барнаула состояла из 491 объекта, суммарной площадью 272,5 тыс. кв. м., на общую сумму 6,5 млрд. руб. Таблица 10.1. Состав базы данных по продаже объектов вторичного рынка до нормирования выборки, 3 квартал 2017 г.

Тип объекта /Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта, кв.м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	170	35%	57,5	338	2 096,0
Производственно-складские	141	29%	160,2	1 136	2 066,9
Торговые	180	36%	54,8	305	2 360,1
По всем типам	491	100%	272,5	555	6 523,0



В данном отчете средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Таблица 10.2. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2017 г.

Тип объекта/ Показатель	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб.
Офисные	10 279	108 333	36 466	15 921
Производственно-складские	2 000	48 214	12 904	7 274
Торговые	7 566	126 904	43 050	21 576

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты, цена которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 3% объектов (доверительная вероятность выборки – 97%).

Таблица 10.3. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2017 г.

Тип объекта/ Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.	Максимальная цена, руб./кв.м.
Офисные	168	35%	56,9	2 043,0	81 176
Производственно-складские	140	29%	160,1	2 065,6	30 273
Торговые	178	37%	54,6	2 329,6	104 167
По всем типам	486	100%	271,6	6 438,2	104 167

Таблица 10.4. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2017 г.

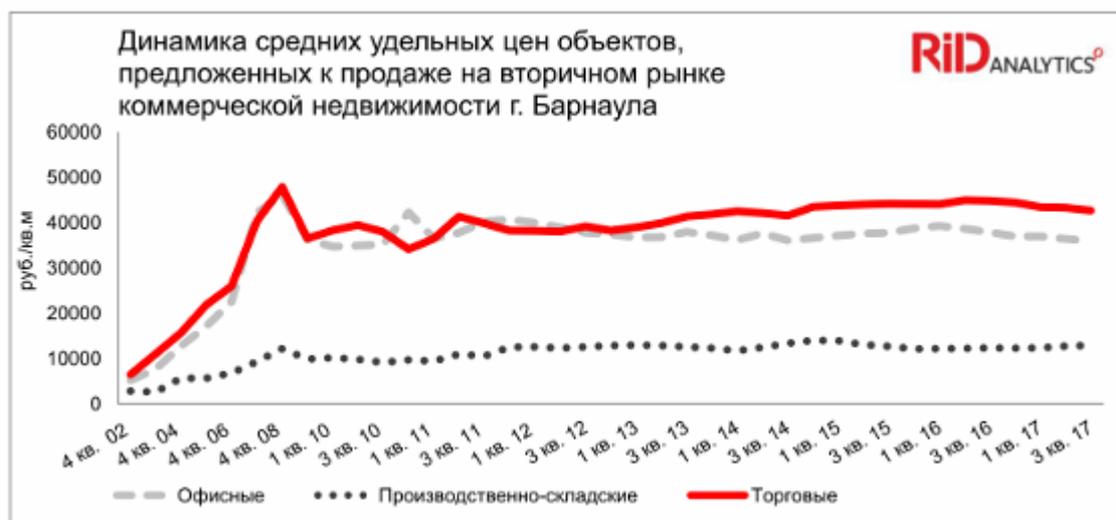
Тип объекта/ Показатель	Средняя цена, руб./кв.м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/- %
Офисные	35 907	30 000	36 714	2 264	6,3%

Производственно-складские	12 898	25 000	13 494	1 138	8,8%
Торговые	42 682	45 000	47 972	3 037	7,1%

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Медиана — значение, которое делит совокупность на две равные части: 50 % «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50 % — значения признака не меньше, чем медиана.

В 3 квартале 2017 г. средние цены 1 кв. м. составили: для офисных помещений – **35 907** руб., для торговых – **42 682** руб., для производственно-складских – **12 898** руб.



По сравнению с предыдущим периодом, средние цены продаж снизились по торговым и офисным помещениям на 1,5% и 1,4% соответственно, по производственно-складским объектам цены выросли на 1,0%.



Таблица 10.5. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по районам, 3 квартал 2017 г.

Показатели / Район	Железнодорожный	Индустриальный	Ленинский	Октябрьский	Центральный	Пригород
<b>Офисные</b>						
Число объектов, шт.	34	50	11	17	56	0
Доля от общего числа объектов	20%	30%	7%	10%	33%	0%
Средняя цена, руб./кв.м.	46 692	32 934	39 049	36 803	32 732	-
Разница цен*	143%	101%	119%	112%	100%	-

Производственно-складские						
Число объектов, шт.	16	39	17	34	29	5
Доля от общего числа объектов	11%	28%	12%	24%	21%	4%
Средняя цена, руб./кв.м.	15 302	12 495	7 935	13 763	12 367	9 342
Разница цен*	193%	157%	100%	173%	156%	118%
Торговые						
Число объектов, шт.	34	44	22	26	50	2
Доля от общего числа объектов	19%	25%	12%	15%	28%	1%
Средняя цена, руб./кв.м.	46 508	41 376	36 022	48 074	44 522	-
Разница цен*	129%	115%	100%	133%	124%	-

Примечание: малонаполненные группы исключены.

\* в процентах от минимальной цены.

Таблица 10.6. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 3 квартал 2017 г.

Офисные				
	до 100 м <sup>2</sup>	100-250 м <sup>2</sup>	250-500 м <sup>2</sup>	Более 500 м <sup>2</sup>
Число объектов, шт.	73	45	23	27
Доля от общего числа объектов	43%	27%	14%	16%
Средняя цена, руб./кв.м.	44 250	36 488	32 868	35 552
Разница цен*	135%	111%	100%	108%
Производственно-складские				
	до 500 м <sup>2</sup>	500-1000 м <sup>2</sup>	1000-5000 м <sup>2</sup>	Более 5000 м <sup>2</sup>
Число объектов, шт.	85	19	30	6
Доля от общего числа объектов	61%	14%	21%	4%
Средняя цена, руб./кв.м.	14 102	12 675	12 994	12 487
Разница цен*	113%	102%	104%	100%
Торговые				
	до 100 м <sup>2</sup>	100-200 м <sup>2</sup>	200-600 м <sup>2</sup>	Более 600 м <sup>2</sup>
Число объектов, шт.	87	29	38	24
Доля от общего числа объектов	49%	16%	21%	13%
Средняя цена, руб./кв.м.	58 296	46 196	44 017	39 465
Разница цен*	148%	117%	112%	100%

Примечание: малонаполненные группы исключены.

\* в процентах от минимальной цены.

Таблица 10.7. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, 3 квартал 2017 г.

Раз мер	Показатели/Район	Железнодорожный	Индустриальный	Ленинский	Октябрьский	Центральный	Пригород
Офисные							
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	17	24	8	9	15	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	15 873	15 455	33 708	22 527	26 918	
	Максим. цена, руб./кв.м.	78 485	80 000	55 955	81 176	65 909	
	Средняя цена, руб./кв.м.	45 476	39 134	43 937	57 682	43 033	
	Ошибка среднего	16,5%	15,7%	13,2%	23,5%	16,1%	
100-250 кв. м.	Объем выборки, шт.	10	18	3	4	10	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	36 803	10 279	23 077	20 000	12 500	
	Максим. цена, руб./кв.м.	61 898	60 584	49 573	52 381	61 036	
	Средняя цена, руб./кв.м.	46 502	32 214	33 420	38 761	34 868	
	Ошибка среднего	10,8%	18,7%	39,0%	32,4%	29,6%	
250-500 кв. м.	Объем выборки, шт.	2	4	0	2	15	0
	Миним. цена, руб./кв.м.		17 326			21 875	
	Максим. цена, руб./кв.м.		41 667			61 644	
	Средняя цена, руб./кв.м.		29 450			34 732	
	Ошибка среднего		30,8%			16,3%	

Раз мер	Показатели/Район	Железнодорожный	Индустриальный	Ленинский	Октябрьский	Центральный	Пригород
более 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	5	4	0	2	16	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	33 800	23 408			19 231	
	Максим. цена, руб./кв.м.	69 822	37 742			56 748	
	Средняя цена, руб./кв.м.	47 580	32 314			31 866	
	Ошибка среднего	24,5%	19,8%			15,9%	
<b>Производственно-складские</b>							
до 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	8	22	13	16	22	4
	Миним. цена, руб./кв.м.	7 000	2 000	5 445	2 391	4 146	2 988
	Максим. цена, руб./кв.м.	22 500	26 087	28 111	17 211	30 273	16 111
	Средняя цена, руб./кв.м.	13 606	15 332	17 448	10 603	15 815	8 236
	Ошибка среднего	29,6%	16,7%	18,4%	17,1%	18,8%	64,2%
500-1000 кв. м.	Объем выборки, шт.	3	6	0	5	4	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	8 511	7 857		5 000	8 599	
	Максим. цена, руб./кв.м.	19 223	27 600		13 077	12 658	
	Средняя цена, руб./кв.м.	13 703	15 673		10 455	11 033	
	Ошибка среднего	38,0%	40,4%		24,6%	13,7%	
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	3	10	3	11	3	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	12 800	5 308	7 800	2 059	6 859	
	Максим. цена, руб./кв.м.	26 432	21 097	12 963	29 213	21 569	
	Средняя цена, руб./кв.м.	18 669	11 962	11 418	14 066	10 087	
	Ошибка среднего	35,7%	24,0%	21,6%	37,4%	76,5%	
более 5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	2	1	1	2	0	0
	Миним. цена, руб./кв.м.						
	Максим. цена, руб./кв.м.						
	Средняя цена, руб./кв.м.						
	Ошибка среднего						
<b>Торговые</b>							
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	22	19	17	18	10	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	35 000	15 000	25 455	31 500	32 353	
	Максим. цена, руб./кв.м.	96 667	104 167	88 333	100 000	54 762	
	Средняя цена, руб./кв.м.	68 172	53 202	57 985	62 417	42 717	
	Ошибка среднего	11,1%	15,1%	15,0%	15,9%	11,5%	
100-200 кв. м.	Объем выборки, шт.	3	6	1	5	13	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	37 879	21 000		25 000	15 625	
	Максим. цена, руб./кв.м.	85 000	60 185		83 250	78 355	
	Средняя цена, руб./кв.м.	59 438	47 308		45 644	45 338	
	Ошибка среднего	37,4%	22,3%		43,9%	20,9%	
200-600 кв. м.	Объем выборки, шт.	5	9	2	3	19	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	29 392	7 566		20 000	9 615	
	Максим. цена, руб./кв.м.	86 420	78 261		48 117	80 189	
	Средняя цена, руб./кв.м.	52 381	42 021		31 202	45 186	
	Ошибка среднего	35,1%	31,2%		43,6%	19,7%	
более 600 кв. м.	Объем выборки, шт.	4	10	2	0	8	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	15 060	27 692			22 667	
	Максим. цена, руб./кв.м.	48 223	50 000			63 492	
	Средняя цена, руб./кв.м.	36 605	40 220			44 048	
	Ошибка среднего	34,2%	12,1%			19,1%	

Примечание: малонаполненные группы исключены.

## 10.2. Анализ предложения на рынке земельных участков коммерческого назначения

В данном разделе мы анализируем данные о земельных участках на территории Барнаула, предлагаемых к продаже. Часть предлагаемых участков пустые, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов, а также с сельскохозяйственным назначением не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв.м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица 10.14. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2017 г.

Показатели	Значения
Минимальная цена, руб./кв.м.	50
Максимальная цена, руб./кв.м.	23 125
Средняя цена, руб./кв.м.	1 427
Стандартное отклонение цены за 1 кв.м., руб.	5 022

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв.м. Из выборки были удалены объекты, цена сотки которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 5% объектов. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

Таблица 10.15. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 3 квартал 2017 г.

Показатели	Значения
Число объектов, шт.	71
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	1 313
Мода удельной цены, руб.	80
Медиана удельной цены, руб.	1 500

Средняя цена продажи земельных участков в 3 квартале 2017 года составила **1 313** руб. за 1 кв.м. Рост средней цены по сравнению с предыдущим кварталом составил 9,0%.

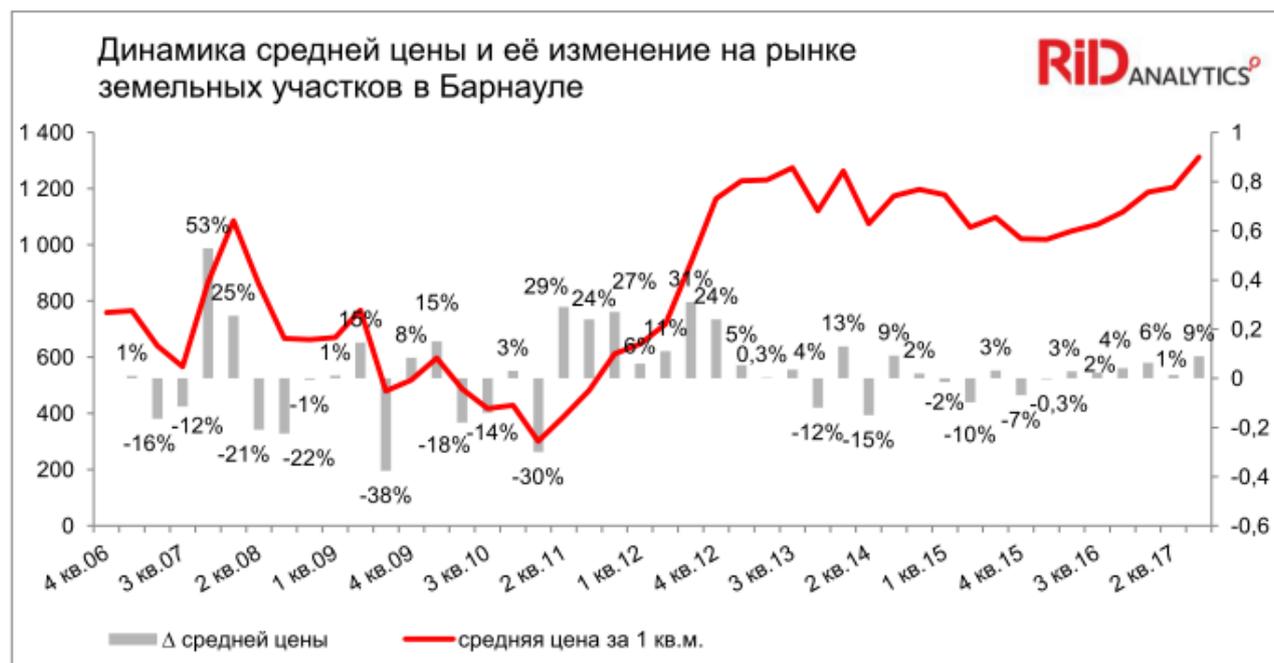


Таблица 10.16. Распределение и средние цены земельных участков по районам города, 3 квартал 2017 г.

Район/Показатель	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 кв.м., руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Железнодорожный	6	8%	3 827	249%
Индустриальный	21	30%	1 537	100%
Ленинский	2	3%	-	-
Октябрьский	9	13%	2 105	137%
Центральный	20	28%	3 163	206%
Пригород	13	18%	188	-

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся. Разброс цен приведен без учёта объектов в пригороде.

Таблица 10.17. Распределение и средние цены земельных участков в зависимости от их площади, 3 квартал 2017 г.

Площадь участка	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв.м.	20	28%	5 405	1412%
От 1 до 5 тыс. кв.м.	27	38%	3 202	836%
От 5 до 10 тыс. кв.м.	7	10%	777	203%
От 10 до 30 тыс. кв.м.	13	18%	1 418	371%
Более 30 тыс. кв.м.	4	6%	383	100%

Примечание: по малонаполненным группам средние цены не приводятся.

#### Выводы:

- В 3 квартале 2017 года выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Барнаула состояла из 491 объекта, суммарной площадью 272,5 тыс. кв. м., на общую сумму 6,5 млрд. руб.
- Средние цены 1 кв. м. составили: для офисных помещений – 35 907 руб., для торговых – 42 682 руб., для производственно-складских – 12 898 руб.
- По сравнению с предыдущим периодом, средние цены продаж снизились по торговым и офисным помещениям на 1,5% и 1,4% соответственно, по производственно-складским объектам цены выросли на 1,0%.
- Изменение цен при постоянной структуре на вторичном рынке коммерческой недвижимости: -3,5% по офисным помещениям, -0,3% по производственно-складским и -1,9% по торговым помещениям.
- Изменение средней цены по объектам, не снятым с продажи, составило: -2,1% по офисным помещениям, -0,6% по производственно-складским, -1,3% по торговым объектам.
- В 3 квартале 2017 года выборка для анализа коммерческой недвижимости г. Барнаула, предлагаемой в аренду, состояла из 267 объектов суммарной площадью 66,1 тыс. кв. м., на общую сумму 25,1 млн. руб.
- Средняя цена продажи земельных участков в 3 квартале 2017 года составила 1 313 руб. за 1 кв.м. Рост средней цены по сравнению с предыдущим кварталом составил 9,0%.
- В 3 квартале 2017 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 34%, производственно-складским и торговым объектам по 32% каждый. На рынке аренды коммерческой недвижимости: по офисным – 37%, по производственно-складским объектам – 40% и по торговым помещениям – 45%. На рынке продажи земельных участков коэффициент сменяемости составил 38%.
- Срок экспозиции в 3 квартале 2017 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным и торговым помещениям составил 12,0 и 11,9 месяцев соответственно, по производственно-складским – 11,0 месяцев. На рынке аренды по офисным помещениям срок экспозиции составил 9,4 месяцев, по производственно-складским – 9,5 месяцев, по торговым – 9,7 месяцев. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции составил 7,1 месяцев.
- Валовой рентный мультипликатор в 3 квартале 2017 года составил для офисных и производственно-складских помещений по 7,3 лет каждый, для торговых – 7,0 лет.

#### 10.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования объекта тот, который обеспечивает ее наибольшую доходность, при этом анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них.

Цель анализа НЭИ - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ - *наиболее вероятное* использование объекта, следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что в принципе может существовать некоторый уникальный инвестиционный проект, неизвестный оценщику, обладающий большей прибыльностью, чем НЭИ.

Совершенно очевидно, что физически возможным вариантом использования объекта является его использование только в качестве **здания административного** в силу конструкций зданий. Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных выше целях нет. То, что данный вариант экономически оправдан, собственно говоря, показано ниже непосредственно в выполненных расчетах стоимости. Здесь же только констатируем, что качественный анализ НЭИ оцениваемого объекта показывает, что его НЭИ – Здание административное.

## 11. Расчет стоимости объекта оценки

### 11.1. Методология оценки

Основные методы и способы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости объединены в три группы: затратный подход; доходный подход; сравнительный подход.

В большинстве случаев используются все три подхода, и стоимость недвижимости определяется как средневзвешенная величина результатов либо выбирается один из них. При этом затратная стоимость выступает как стоимость в использовании, доходная – как инвестиционная, рыночная – как базовая цена для спекуляции собственностью на рынке.

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

**Сравнительный подход** применяется в случае развитого рынка недвижимости. Оценка методом сравнения продаж использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

**Доходный метод** считается наиболее надежным методом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Определенную сложность вызывает точный расчет коэффициента капитализации.

### 11.2. Затратный подход

Затратный подход – это стандартный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости. Он основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведённого с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемое здание.

Стоимость замещения – оцениваемая стоимость строительства в текущих на дату оценки ценах здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов,

современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. рассчитать восстановительную стоимость улучшения;
3. установить величину накопленного износа;
4. рассчитать остаточную стоимость объекта оценки;
5. к полученной величине стоимости с учётом износа добавить стоимость земельного участка.

### ***Методология оценки***

Для оценки рыночной стоимости земли используют затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

**На сравнительном подходе** основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

**На доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Далее приведены методы, используемые применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

#### *Метод сравнения продаж*

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

#### *Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

#### *Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

#### *Метод капитализации земельной ренты*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

#### *Метод остатка*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

#### *Метод предполагаемого использования*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### *Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке:*

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Элементы затратного подхода используются в сравнительном подходе – метод выделения и в доходном подходе – метод остатка. Применение данных методов требует достаточно развитый рынок предложений аналогичных объектов. Изучив информацию<sup>6</sup> на рынке земельных участков, мы не выявили достаточное количество предложений по продаже единых объектов недвижимости (земельных участков с промышленными объектами). Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком не используется и, следовательно, затратный подход не может быть применен.

В ходе анализа рынка арендных ставок земельных участков под объектами коммерческого назначения была обработана информация периодических изданий: Журнал "Недвижимость Алтай", сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

В результате анализа не было выявлено достаточного количества информации, позволяющей

---

<sup>6</sup> Журнал "Недвижимость Алтай" сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

оценщику определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка для эксплуатации зданий и сооружений асфальтобетонного завода. Согласно ФСО 1, Часть IV. п. 21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Таким образом, ни один из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, не может быть использован и, следовательно, доходный подход не может быть применен.

### **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.

Сравнительный подход является наиболее надежным и потому – широко применяемым подходом к оценке земельных участков. Несмотря на различные применяемые названия, сущность его методов остаётся одной и той же – стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В данном отчете использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, метод сравнения продаж не используется. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки, должно быть учтено при анализе. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

При корректировке цен продаж объектов-аналогов, все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах приведены в Таблице 11.2.1:

Расчет стоимости объекта оценки по аналогам с поправками:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="http://realtai.ru/zemlya/r:539;540;542;543;544;546;547/p/2">http://realtai.ru/zemlya/r:539;540;542;543;544;546;547/p/2</a>	<a href="https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_643718146">https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_643718146</a>	<a href="https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_790358991">https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_790358991</a>
Контактный телефон		89099838889	89520020070	89530377623
Местоположение	г. Барнаул, ул. Ярныйх, д. 6	Барнаул, р-н Индустриальный, ул. Сирневая, 23	Барнаул, р-н Ленинский	Барнаул, р-н Октябрьский, Заводской девятый проезд, 40б
Цена продажи, руб.		9 000 000	19 000 000	2 600 000
Общая площадь, м²	5950	6 800	9 366	2 000
Цена продажи 1 м², руб.		<b>1324</b>	<b>2029</b>	<b>1300</b>
Объем прав на земельный участок	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Дата предложения	02.03.2018	15.02.2018	20.02.2018	16.02.2018
Корректировка на дату предложения, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Категория земель	Земли населенных пунктов / Для эксплуатации здания магазина	Земли населенных пунктов / Под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов / Под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов / Под коммерческую застройку
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Корректировка на местоположение, %		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	аналог	аналог	аналог
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1542	988
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	ж/д ветка	Нет
Корректировка, %		0,00%	-13,04%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м²		1006	1341	988
Поправка на уторговывание, %		<b>-11,80%</b>	<b>-11,80%</b>	<b>-11,80%</b>
Скорректированная цена, руб./м²		887	1182	871
Корректировка на площадь, %		<b>1,28%</b>	<b>4,40%</b>	<b>-9,84%</b>
Скорректированная цена		899	1235	786
Суммарный модуль корректировок, %		0,37	0,53	0,46
Весовой коэффициент		0,36	0,30	0,34
Средняя стоимость, руб./ м²			<b>963</b>	
Скорректированная взвешенная стоимость, руб.			<b>5 731 307</b>	

### Обоснование корректировок

#### Поправка на право собственности

Данная поправка применялась, для всех аналогов, т.к. объект оценки находится на праве аренды, а объекты аналоги на праве собственности. Корректировка вносилась, согласно справочнику оценщика недвижимости «Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017» – стр. 169, таб. 99.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

$$(0,76-1) \times 100\% = -24\%$$

#### Поправка на условия финансирования

Данная поправка не вводилась, т.к. для всех объектов аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применение бартерного расчета или рассрочки.

#### Поправка на условия продажи

Данная поправка не вводилась, т.к. для всех объектов аналогов условия продажи (чистота сделки) являются рыночными, т.е. сделка происходит между не аффилированными лицами<sup>7</sup> (между лицами нет взаимной родственной или коммерческой договоренности)

#### Поправка на условия рынка (время продажи)

Данная поправка не вводилась, т.к. информация о ценах предложений на все объекты-аналоги представлена в анализируемый период – февраль 2018 г. и с даты предложений до даты оценки ценовых изменений на рынке не происходило.

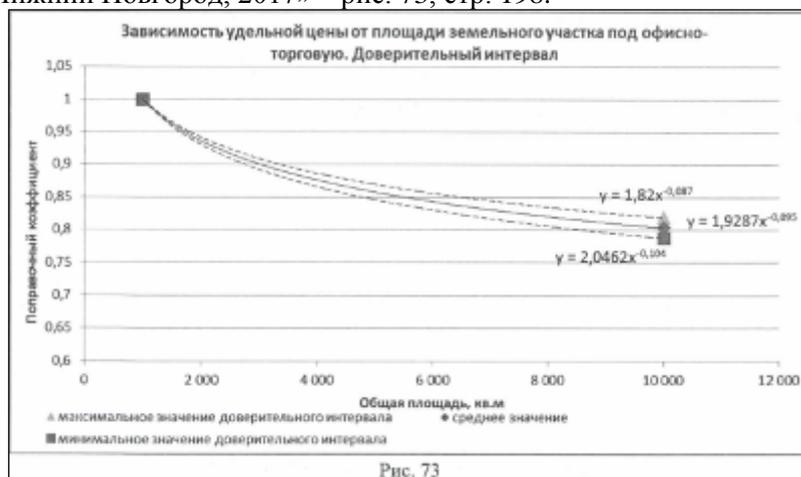
#### Поправка на местоположение

Местоположение земельного участка играет очень важную роль при определении итоговой стоимости объекта недвижимости. Стоимость может значительно различаться только из-за месторасположения. Данная поправка не вводилась.

#### Поправка на общую площадь объекта

Не бывает двух совершенно одинаковых земельных участков. Практически всегда объекты сравнения имеют различия в физических характеристиках – разные размеры, конфигурацию, состояние.

Размер данной поправки рассчитывается исходя из площади объекта оценки и объектов-аналогов. Как правило, объекты меньшей площади пользуются большим спросом на рынке, чем объекты большей площади, поэтому удельная стоимость 1 м<sup>2</sup> таких объектов выше, чем объектов большей площадью. Корректировка вносилась, согласно справочнику оценщика недвижимости «Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017» – рис. 73, стр. 198.



<sup>7</sup> Аффилированное лицо — физическое или юридическое лицо, способное оказывать влияние на деятельность юридических и/или физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Расчет поправки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, м <sup>2</sup>	5950	6800	9366	2000
Цена по уравнению <sup>8</sup> :	0,84	0,83	0,81	0,94
Расчет корректировки		0,84: 0,83-1	0,84: 0,81-1	0,84: 0,94-1
Корректировка на площадь, %		<b>1,28%</b>	<b>4,40%</b>	<b>-9,84%</b>

**Поправка на коммуникации**

Внесение данной поправки обусловлено различиями в наличии коммуникаций объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Данная поправка не вводилась, т.к. у аналогов и объекта оценки равнозначные коммуникации.

**Поправка на дополнительные улучшения**

Данная поправка не применялась, так как дополнительные улучшения отсутствуют.

**Поправка на «торг»**

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи может применяться поправка (скидка) на уторговывание. Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Данная поправка была введена на основании справочника оценщика недвижимости «Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017» – стр. 307, таб. 203 и составила «минус» 11,8%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7% - 14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3% - 12,4%

**Весовой коэффициент** для каждого объекта-аналога рассчитывается по следующей формуле:

$$w_i = \frac{(1 - d_i)}{\sum_{i=1}^n (1 - d_i)}$$

где  $w_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога, в долях;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$d_i$  – доля суммарного модуля корректировок  $i$ -го аналога в общей сумме модулей корректировок, рассчитывается по формуле:

$$d_i = \frac{cor_i}{\sum_{i=1}^n cor_i}$$

где  $Cor_i$  – суммарный модуль корректировок  $i$ -го аналога, %.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках затратного подхода на дату оценки без НДС, округленно составляет **5 731 000 руб.**

<sup>8</sup> Подставляем в формулу  $y=1,9287x^{-0,095}$ , вместо « $x$ » соответствующую площадь

Расчет стоимости улучшений

Для расчета стоимости зданий использовался метод сравнительной единицы. Сравнительная единица – 1 куб.метр. Восстановительная стоимость здания определяется по формуле:

$$BC = C1_{69} \times O \times K_{тер} \times K_{кл} \times K_{69,84} \times (1+ПД/100) \times K_{ндс} \times K_{нтп} \times K_{84,18}$$

Где: BC – восстановительная стоимость на дату оценки; C1<sub>69</sub> – полная восстановительная стоимость 1 куб.м здания в ценах 1969г. (Сборник УПВС №11, таб. 36б) ; O – строительный объем здания; K<sub>тер</sub> = территориальный коэффициент; K<sub>кл</sub> = поправка на климатический район; K<sub>69,84</sub> = коэффициент пересчета полной восстановительной стоимости из цен 1969 года в цены 1984 года; ПД – предпринимательский доход в процентах; K<sub>ндс</sub>= коэффициент налога на добавленную стоимость; K<sub>84,18</sub>= коэффициент пересчета полной восстановительной стоимости из цен 1984 года в цены 2018 года<sup>9</sup>.

Таблица 11.2.3

**Результаты расчета восстановительной стоимости**

№ п/п	Наименование	Строительный объем, м <sup>3</sup>	Стоимость 1 м <sup>3</sup> в ценах 1969г., руб.	Сборник УПВС	Территориальный коэффициент	Поправки: на климатический район	Коэффициент пересчета в цены 1984 г.	Поправка на прибыль предпринимателя*	K <sub>ндс</sub>	Полная восстановительная стоимость в ценах 1984 г., руб.	Коэффициент пересчета в цены 2018 г., руб.	Полная восстановительная стоимость в ценах 2018г., руб.
1	Здание административное	10637,3	26,2	32/44/2а	1,09	1,24	1,06	1,000	1,00	399289	94,705	37814684
	<b>Итого:</b>	<b>10637,3</b>								<b>399289</b>		<b>37814684</b>

\*Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала.

Расчет накопленного износа

Накопленный износ(I<sub>нак</sub>) представляет собой сумму в стоимостном выражении всех видов износа:

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_n = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{функ}) * (1 - I_{вн}),$$

где: I<sub>н</sub> – накопленный износ, %;  
 I<sub>физ</sub> – физический износ, %;  
 I<sub>функ</sub> – функциональное устаревание, %;  
 I<sub>вн</sub> – внешнее устаревание, %.

*Физический износ* является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого тления, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Выделяют следующие методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной, поэлементный, метод срока жизни.

Расчет физического износа

Для расчета физического износа в оценке применялся поэлементный метод, основанный на суммировании величин износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания:

$$Q = (\sum q_i J_i) / 100, \text{ где}$$

Q – исправимый физический износ здания, %; q<sub>i</sub> – фактический износ i-го конструктивного элемента, % ; J<sub>i</sub> - удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %.

<sup>9</sup> По данным КО-ИНВЕСТ № 101, 2017 г.

Таблица 11.2.4

**Расчёт физического износа производственной базы**

№ п/п	Наименование элемента	Удельный вес элемента, %	Износ элемента, %	Удельный вес износа, %
1	Фундаменты	8	60	4,8
2	Стены и перегородки	28	55	15,4
3	Перекрытия	15	55	8,25
4	Кровля	5	100	5
5	Полы	11	55	6,05
6	Проемы	9	55	4,95
7	Отделочные работы	4	55	2,2
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	15	50	7,5
9	Прочие работы	5	61	3,03
	<b>Итого:</b>	<b>100</b>		<b>57,18</b>

*Износ внешнего воздействия* определяется как снижение функциональной пригодности объекта вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких как общий упадок района (квартала), место расположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состояние рынка. В данной оценке внешний износ принят равным 0%.

**Результаты расчета стоимости воспроизводства**

№ п/п	Наименование	Полная восстановит. Ст-ть в ценах 2018 г., руб.	Износ накопленный, %.	Восстановит. стоимость, руб.
1	Здание административное	37814684	57,2	16191775
	<b>Итого:</b>	<b>37814684</b>		<b>16191775</b>

**Результаты расчета рыночной стоимости**

Стоимость земельного участка, руб.	Восстановительная стоимость объекта недвижимости, руб.	Рыночная стоимость, руб., без НДС
<b>5 731 000</b>	<b>16 192 000</b>	<b>21 923 000</b>

**ВЫВОД ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ**

*На основании проведенных расчетов оценщик придерживается мнения, что на дату оценки рыночная стоимость оцениваемого имущества, без НДС, составляет округленно:*

**21 923 000**

***(Двадцать один миллион девятьсот двадцать три тысячи) рублей***

**11.3. Доходный подход**

Доходный подход основан на капитализации дохода приносимого объектом оценки *при наилучшем его использовании* и представляет собой процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Если доход и стоимость каждый период изменяется на постоянную величину, то стоимость имущества может быть определена методом прямолинейной капитализации с прямолинейной рекапитализацией. Сущность прямолинейной рекапитализации заключается в том, что возврат капитала происходит равномерно в течение срока экономической жизни актива.

В качестве доходной базы при оценке имущества, предпочтительнее использовать чистый операционный доход (ЧОД)<sup>3</sup>. Под чистым доходом здесь понимается разность между валовым доходом, т.е. выручки от реализации, и суммой затрат на производство и реализацию продукции.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

<sup>3</sup> Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса.-М.: «Экмос», 2000г.

объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, так как здание находится на реконструкции и часть здания без отделки. В открытых источниках нет информации о размере арендных ставок в аналогичным объектам. Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

#### 11.4. Сравнительный подход

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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.

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

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, метод сравнения продаж не используется. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки, должно быть учтено при анализе.

Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам – аналогам.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравниваемых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

- сроке экспозиции. Срок экспозиции – время, которое объект находится на рынке;
- независимости субъектов сделки. Под независимостью подразумевается то, что сделки заключаются не по рыночной цене, если продавец и покупатель:
  - находятся в родственных отношениях;
  - являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
  - имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
  - сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
  - занимаются продажей объектов недвижимости умерших лиц и т.д.;
- инвестиционной мотивации, которая определяется:
  - аналогичными мотивами инвесторов;
  - аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
  - степенью износа здания.

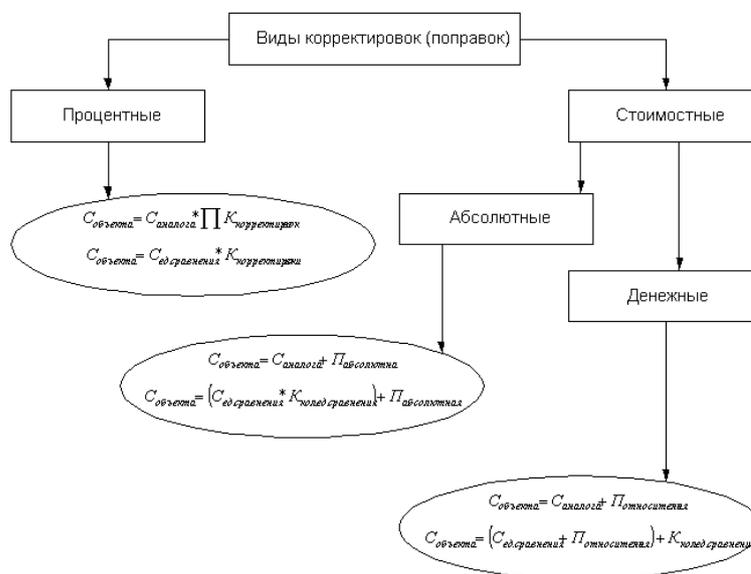
Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права собственности на недвижимость. Корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка.

3. Условия продажи и время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов:



**Процентные поправки** вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

**Стоимостные поправки:**

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка в форме общей группировки используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж. Совокупная корректировка производится в рамках выделенной группы сопоставимых объектов.

Последовательность внесения поправок:

1. Поправка на условия финансирования.
2. Поправка на особые условия продаж.
3. Поправка на время продажи.
4. Поправка на местоположение.
5. Поправка на физические характеристики.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах и корректировка цен продаж-предложений представлены в таблице 11.4.1:

Информация по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1195168060">https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1195168060</a>	<a href="https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1657828822">https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1657828822</a>	<a href="https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2300_m_618456524">https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2300_m_618456524</a>
Контактные данные		89612300170	89635244488	89619798885
Краткое описание	Здание административное	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местоположение	г. Барнаул, ул. Ярныйх, д. 6	Барнаул, р-н Октябрьский, пр.Тальменский 5	Барнаул, район Октябрьский, проспект Космонавтов, 6Г/1	Барнаул, р-н Октябрьский, Калинина, 116
Цена продажи (предложения), руб.		<b>8 000 000</b>	<b>14 700 000</b>	<b>11 450 000</b>
<b>Площадь земельного участка</b>		<b>1 650</b>	<b>1 650</b>	<b>2 000</b>
Удельный показатель стоимости земельного участка, руб./кв.м		<b>963</b>	<b>963</b>	<b>963</b>
Стоимость земельного участка, руб.		<b>1 589 354</b>	<b>1 589 354</b>	<b>1 926 490</b>
Стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка, руб.		<b>6 410 646</b>	<b>13 110 646</b>	<b>9 523 510</b>
Цена продажи (предложения) за 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>6 411</b>	<b>5 959</b>	<b>4 141</b>
<b>Корректировки:</b>				
<b>Поправка на уторговывание, %</b>		<b>-9,2%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-9,2%</b>
Скорректированная цена, руб.		5 821	5 411	3 760
<b>Объем прав на объекты недвижимости</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		5 821	5 411	3 760
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		5 821	5 411	3 760
<b>Условия продажи</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		5 821	5 411	3 760
<b>Дата предложения</b>	05.03.2018	03.02.2018	01.03.2018	18.02.2018
Скорректированная цена, руб.		5 821	5 411	3 760
<b>Местоположение</b>		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Скорректированная цена, руб.		5 821	5 411	3 760
<b>Физические характеристики:</b>				
<b>Техническое состояние</b>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		5 821	5 411	3 760

Наличие инженерных устройств	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация			
		аналог	аналог	аналог
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		5 821	5 411	3 760
<b>Размер (площадь), м<sup>2</sup></b>	<b>2191,3</b>	<b>1000</b>	<b>2200</b>	<b>2300</b>
		меньше	аналог	больше
Корректировка, %		-9,3%	0,0%	0,6%
Скорректированная цена, руб.		5 281	5 414	3 782
<b>Дополнительные улучшения</b>	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		5 281	5 414	3 782
Суммарный модуль корректировок, %		0,18	0,09	0,10
<b>Удельный вес</b>		0,25	0,38	0,37
<b>Стоимость 1 кв.м., руб.</b>		<b>4 778</b>		
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>10 469 011</b>		

### Обоснование корректировок

#### Поправка на «торг»

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи может применяться поправка (скидка) на уторговывание. Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

В данном отчете принята «минус» 9,2%, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2017 " Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующих коэффициенты для сравнительного подхода " под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 287, таб. 179.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,8% 9,5%
2. Высокотехнологичные офисы	0,5%	0,4% 0,6%

**Весовой коэффициент** для каждого объекта-аналога рассчитывается по следующей формуле:

$$w_i = \frac{(1 - d_i)}{\sum_{i=1}^n (1 - d_i)}$$

где  $w_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога, в долях;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$d_i$  – доля суммарного модуля корректировок  $i$ -го аналога в общей сумме модулей корректировок, рассчитывается по формуле:

$$d_i = \frac{cor_i}{\sum_{i=1}^n cor_i}$$

где  $Cor_i$  – суммарный модуль корректировок  $i$ -го аналога, %.

#### Поправка на право собственности

Данная поправка не вводилась, т.к. для всех объектов аналогов зарегистрировано право собственности.

#### Поправка на условия финансирования

Данная поправка не вводилась, т.к. для всех объектов аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применение бартерного расчета или рассрочки.

#### Поправка на условия продажи

Данная поправка не вводилась, т.к. для всех объектов аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведение аукционов или ареста имущества.

#### Поправка на условия рынка (время продажи)

Данная поправка не вводилась, т.к. информация о ценах предложений на все объекты-аналоги представлена в анализируемый период – февраль 2018 г. и с даты предложений до даты оценки ценовых изменений на рынке не происходило.

#### Поправка на местоположение

Местоположение играет очень важную роль при определении итоговой стоимости объекта недвижимости. Как показал анализ рынка офисной недвижимости, стоимость может значительно различаться только из-за месторасположения. Данная поправка не вводилась, т.к. местоположение объектов равнозначное.

#### Поправка на техническое состояние

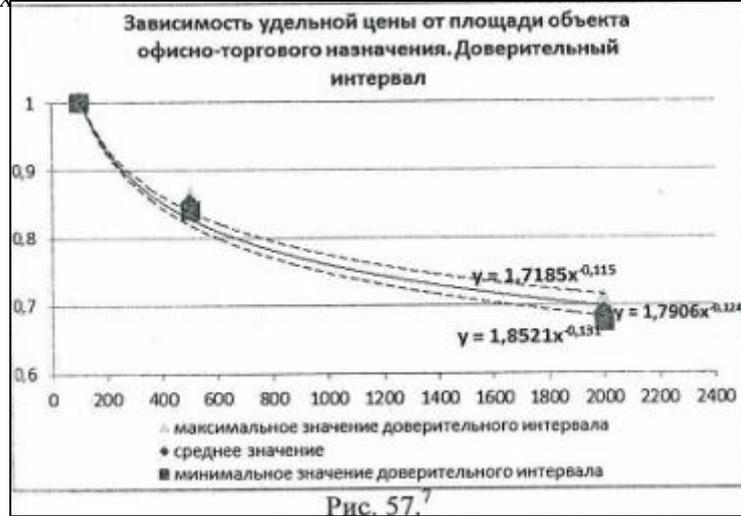
Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы спец. организаций. Данная поправка не применялась, т.к. объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии.

#### Поправка на коммуникации

Внесение данной поправки обусловлено различиями в наличии коммуникаций объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Данная поправка не применялась, т.к. объект оценки и объекты аналоги имеют равнозначную разводку коммуникаций.

**Поправка на общую площадь объекта**

Размер данной поправки рассчитывается исходя из площади объекта оценки и объектов-аналогов, и учитывает зависимость стоимости объекта недвижимости от его площади. Как правило, объекты недвижимости меньшей площади пользуются большим спросом на рынке, чем объекты большей площади, поэтому стоимость 1 м<sup>2</sup> таких объектов выше, чем объектов большей площадью. Корректировка на площадь была определена по графику зависимости удельной цены от площади офисно-торгового назначения, представленного в Справочнике оценщика недвижимости - 2017 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующих коэффициенты для сравнительного подхода" под ред. Пейфера П.А. Нижний Новгород, 2017, рис. 57, стр. 185.



Где была выявлена зависимость стоимости от площади:  $y = 1,7906x^{-0,124}$

Таблица 11.4.2

Расчет поправки на площадь

Показатель	Объект оценки	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Площадь, м <sup>2</sup>	2191,3	1000	2200	2300
Цена по уравнению <sup>10</sup> :	0,69	0,76	0,69	0,69
Расчет корректировки		0,69/0,76-1	0,69/0,69-1	0,69/0,69-1
Корректировка на площадь, %		<b>-9,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>

**Поправка на дополнительные улучшения**

Внесение поправки на состояние и наличие дополнительных улучшений обусловлено в наличии у объекта оценки дополнительных улучшений. Величина поправки определяется в денежном выражении согласно стоимости замещения улучшений с учетом износа. В нашем случае поправка не вводилась в виду наличия у всех объектов аналогичных улучшений.

**ВЫВОД ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ**

Таким образом, на основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС составляет округленно:

**10 469 000**  
**(Десять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей**

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, без НДС составляет округленно:

**16 200 000**  
**(Шестнадцать миллионов двести тысяч) рублей**

<sup>10</sup> Подставляем в формулу  $y = 1,7906x^{-0,124}$  вместо «x» соответствующую площадь

### 11.5 Согласование результатов

Три традиционных подхода, использованных для расчета стоимости объекта, дали следующие результаты:

Таблица 11.5.1

#### Результаты оценки

Подход	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	21 293 000
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	16 200 000

Результаты использованных в настоящем отчете методов отличаются в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, присваивается весовой коэффициент.

При выборе весовых коэффициентов мы принимали во внимание следующие факторы:

- 1 Подход по затратам заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа и земельного участка. Затратный метод наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.
- 2 Доходный подход считается наиболее надежным методом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов.
- 3 Сравнительный подход наиболее полно отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке, поэтому этот подход будет иметь наибольший вес

#### Определение веса для согласования результатов

Анализируя результаты каждого из применяемых в данной работе подходов оценщики пришли к следующим весовым коэффициентам, отражающим достоверность и возможность их использования при принятии решения о стоимости объекта оценки.

Таблица 11.5.2

#### Расчет весовых коэффициентов

Анализируемый фактор	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Полнота информации	0,3	Не применялся	0,7
Достоверность информации	0,2		0,8
Допущения, принятые в расчётах	0,2		0,8
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,1		0,9
Способность учитывать конструктивные особенности	0,1		0,9
<b>Среднее значение</b>	<b>0,18</b>		<b>0,82</b>

На основании вышеизложенных соображений для определения итоговой величины стоимости объектов оценки, мы присвоили следующие весовые коэффициенты: 0,18 – затратный подход; 0,82 – сравнительный подход.

Таблица 11.5.3

#### Результаты согласования

Подход	Руб.	Уд. вес, %	Руб.
Затратный подход	21 923 000	0,18	3 946 140
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход	16 200 000	0,82	13 284 000
<b>Согласованная стоимость</b>			<b>17 230 000</b>

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что на дату оценки рыночная стоимость прав собственности на свободные от долгов оцениваемые объекты, без НДС, составляет округленно:

**17 230 000**

**(Семнадцать миллионов двести тридцать тысяч) рублей**

**В том числе:**

Таблица 12.1

### Рыночная стоимость зданий

Наименование объекта	Литер	Дата ввода	Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>	Свидетельство о гос. регистрации	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Здание административное	А	1937	2191,3	22 АБ 363238 от 30.04.2008 г.	11 499 000

### Рыночная стоимость земельного участка

Наименование объекта	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Договор аренды земельного участка	Категория земель	Рыночная стоимость, без НДС руб.,
Земельный участок	5950,0	№ 8424 от 29.10.2002 г.	Земли населенных пунктов	5 731 000

### 13. Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся:

*Борисова Светлана Сергеевна, эксперт по оценке имущества, имеющий профессиональное образование в области оценки предприятия (бизнеса), машин, оборудования и транспортных средств, высшее экономическое образования,*

*Овчинников Андрей Леонидович, эксперт по оценке имущества, имеющий профессиональное образование в области оценки предприятия (бизнеса), машин, оборудования и транспортных средств, высшее экономическое образования,*

настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- результат оценки является нашим субъективным мнением, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчёта;
- наше вознаграждение не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговорённого результата;
- оценка была проведена в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.98 г.,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённые приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ № 297 от 20 мая 2015 года.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённые приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ № 297 от 20 мая 2015 года.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённые приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ № 297 от 20 мая 2015 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённые приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ № 611 25 сентября 2014 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждённые приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ № 327 от 01 июня 2015 года.

Оценщик



Борисова С.С.

Директор ООО «Алтай-Оценка»

Овчинников А.Л.

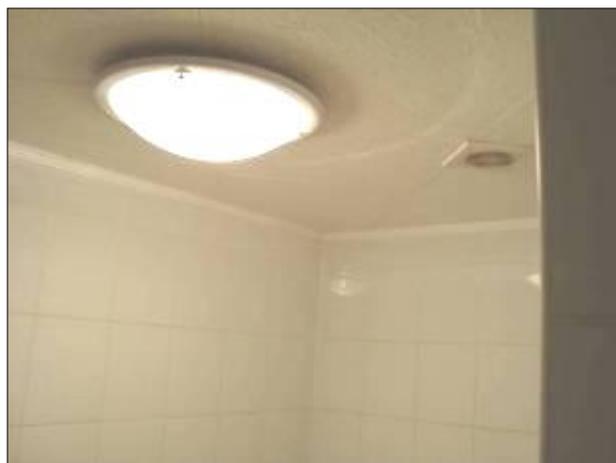
**ПРИЛОЖЕНИЯ  
К ОТЧЕТУ**

**Приложение № 1 Внешний вид объекта оценки:**













**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Выписки с сайтов)**

Локация	Площадь	Этаж	Цена	Контакты	Особенности
Индивидуальный	6с.	2	4000	8903917908	ВСГА
Город	3.9	1	4200	8913034297	Новый этаж
Число	15.5	2	4500	8903081791, 823936	СПП ТРЭД
Площадь 101	1814	1	9000	8903030299, 282-117	Престиж-Надежность
Качный город	12.5	1	8700	8-913-230-22-76	Классика недвижимости
Нерасши	8.7с.	1	9900	8-929-177-3314, 85-38-49	Акаде
Кутюрье	43 сот	1	6000	8-905-948-7913	
Воронеж	8 сот	1	6500	8913283487	ДЮ
Ангост	9.5 сот	1	6600	91219462, 499960	Домовик
Число	14 сот	1	7000	82916, 8913181900	СПП ТРЭД
проезд 1-ой Батальон	15.9с.	1	7200	8-902-912-4901	ГНЕДО
Домовик	10	1	8000	8903090385, 557947	ВМОН
Площадь 1450	181с.	1	8500	8903030299, 282-117	Престиж-Надежность
Семейка 25	65 сот	1	9000	8909838888	Илья
Третьяк 44			12016, 8923949274	СПП ТРЭД	
Челюскинц (Мок			8-905-948-7913		

<http://realtai.ru/zemlya/r:539;540;542;543;544;546;547/p/2>

**Участок 100 сот. (промназначения)** - 19 000 000 Р

№ 643718146 (выпущено 29 февраля в 14:46) · 3008 (+3)

8 952 002-00-70

Написать сообщение

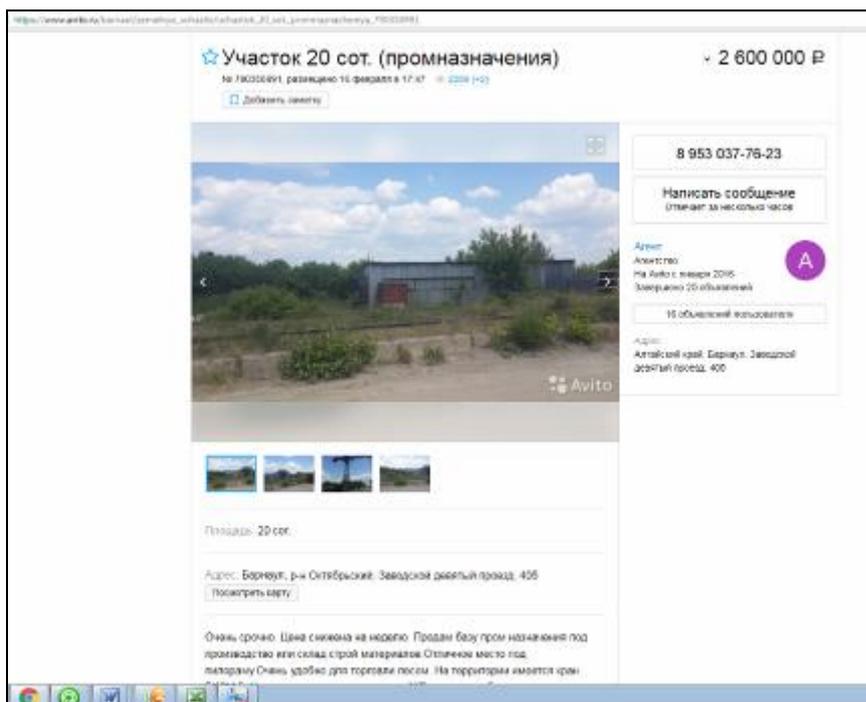
Артикул: Продавец на Avito с июня 2015. Заведено 2 объявления. 0 объявлений пользователем.

Адрес: Алтайский край, Барнаул

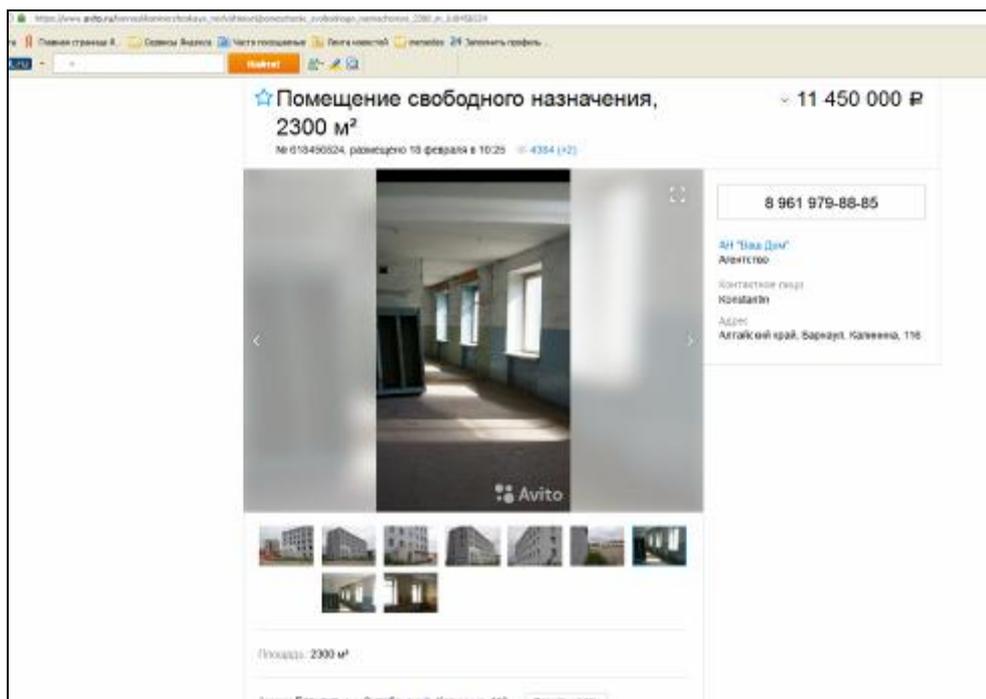
Площадь: 100 сот.

Продается земельный участок, общей площадью 6086м2, участок в собственности, документы на руках!! На территории участка проходит железнодорожный участок! можно использовать как тупик ! Железнодорожный участок также в собственности, свидетельство на руках, протяженность 749.5 м. На территории участка имеются строения: 4 опалубочные боксы, по 100м2 каждый!! Построен ангар (90\*18м), есть возможность эксплуатировать под

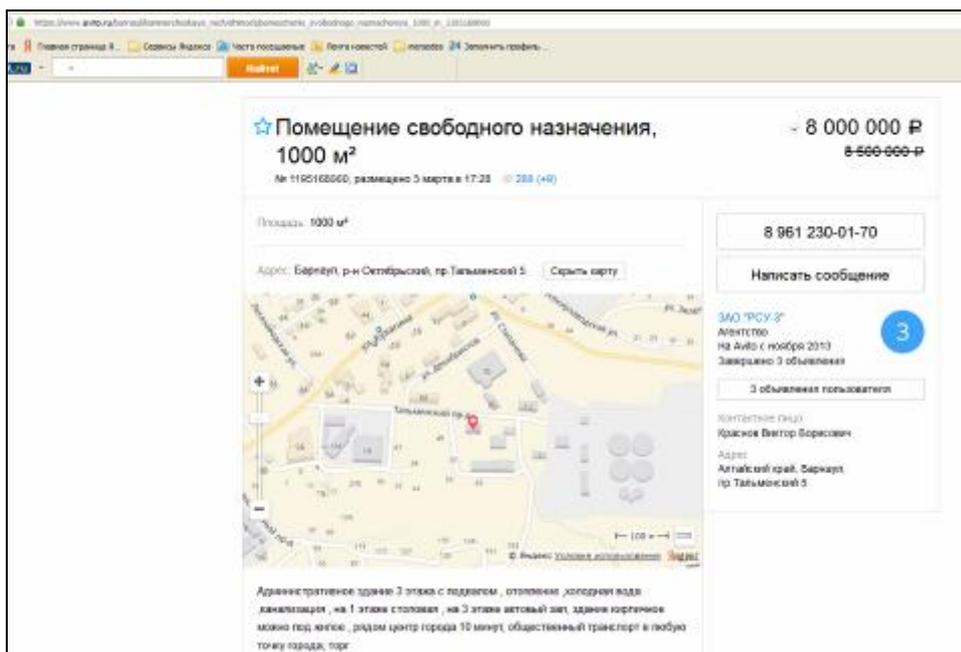
[https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_643718146](https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_643718146)



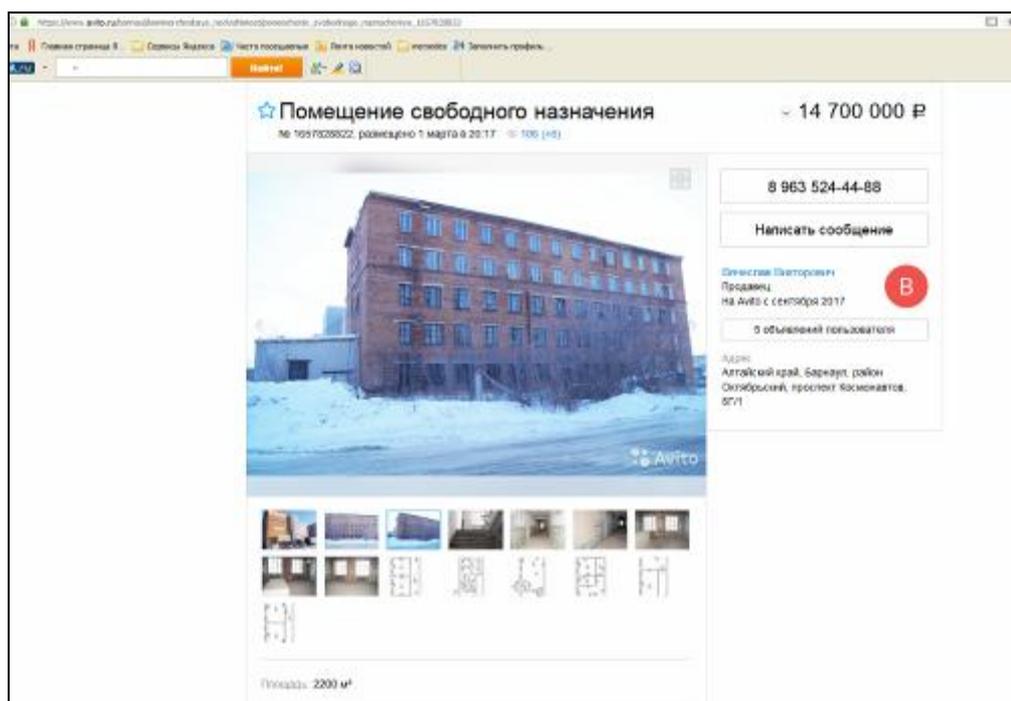
[https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot\\_promnaznacheniya\\_79035891](https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_79035891)



[https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_2300\\_m\\_61845624](https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2300_m_61845624)



[https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1000\\_m\\_1195162660](https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1195162660)



[https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1657828822](https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1657828822)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Копии документов Заказчика)**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 29.10.2002

№ 3093

О предоставлении земельного участка на праве аренды обществу с ограниченной ответственностью «Славянский дом АЛС» для эксплуатации административного здания по адресу: улица Ярных.6

Рассмотрев представленные материалы, уточнив границы и площадь земельного участка, на основании Земельного Кодекса РФ, действующего законодательства и решения Барнаульской городской Думы от 23.04.2002 г № 221

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Предоставить на основании статьи 36 ЗК РФ из земель поселений на праве аренды сроком на 10 лет земельный участок площадью 0,5950 га обществу с ограниченной ответственностью «Славянский дом АЛС» для эксплуатации административного здания по адресу: улица Ярных.6.
2. Утвердить план границ земельного участка.
3. Обременения прав на земельный участок:
  - 3.1. Не препятствовать размещению на земельном участке межевых и геодезических знаков, в соответствии с действующим законодательством;
  - 3.2. Не препятствовать ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по участку. При установлении факта наличия инженерных коммуникаций на земельном участке после заключения договора на аренду земли действие пункта распространяется на данный факт установления, в том числе на бесхозные сети.
4. Договор на аренду земельного участка является неотъемлемой частью настоящего постановления.

Глава администрации



В.Н. Баварин

Славянский дом АЛС  
Копия  
Верно  
Дир. [подпись]

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка**

г.Барнаул

№ 8424

" 29 " 10 2002

Администрация города, в лице Перемазова Игоря Петровича - первого заместителя главы администрации города Барнаула, именуемая в дальнейшем "Арендодатель" с одной стороны,  
и гражданин(юридическое лицо)

*Общество с ограниченной ответственностью "Славянский дом АЛС"*  
в лице *Олейника Анатолия Яковлевича - директора*  
юридический адрес

*656049, г.Барнаул, улица Льва Толстого, 33*  
именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании постановления главы администрации города от " 29 " 10 2002 № 3093 заключили настоящий Договор о следующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель сдает, Арендатор принимает в пользование на праве аренды из земель поселений земельный участок площадью 0,595 га или 5950 кв.м.

*пять тысяч девятьсот пятьдесят квадратных метров,*  
именуемый в дальнейшем "Участок", расположенный в городе Барнауле  
*по адресу : улица Ярных, 6*

1.2. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Цель использования Участка  
*для эксплуатации административного здания*

Приведенное описание цели использования (целевого использования) Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается с письменного согласия Арендодателя.

1.4. Настоящий Договор заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей зданий и помещений на этом Участке.

**II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

2.1. *Настоящий Договор заключается на десять лет*

2.2. Арендные платежи и срок действия Договора исчисляются с " 29 " 10 2002

2.3. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором на  
*р/с 40101810200000010008 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Алтайскому краю г.Барнаула;*  
*БИК 040173001; ИНН 2221000010; код классификации 2010202*

Получатель : *Отделение Федерального казначейства по г.Барнаулу ИМНС РФ по Железнодорожному району*  
2.4. Арендная плата вносится ежеквартально не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным периодом.

2.5. При перечислении платежей по Договору Арендатор обязан указывать в платежном документе, и в КИП арендатора, код бюджетной классификации, точное назначение платежа, номер и дату договора аренды. В случае отсутствия в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

2.6. Базовая ставка арендной платы равна базовой ставке земельного налога.  
*На момент заключения Договора исходная базовая ставка земельного налога для дачного участка, находящегося в двенадцатой ценовой зоне, составляет 10,04 руб. за 1 кв. метр в год.*



2.7. Расчет арендной платы производится Арендатором самостоятельно с учетом изменений базовой ставки земельного налога, повышающих коэффициентов и условий их применения (см. Порядок расчета арендной платы), принятых уполномоченными на это органами государственной власти, субъекта РФ и органами местного самоуправления.

В случае неисполнения Арендатором установленного порядка расчета арендной платы Арендодатель вправе произвести расчет арендной платы в одностороннем порядке и предъявить ее Арендатору для уплаты.

### ПОРЯДОК РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчет арендной платы производится по формулам:

Сумма арендной платы за полный год =  $F(A,B) \cdot K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4$

Сумма арендной платы за расчетный период =  $F(A,B) \cdot K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot Dp/Dy$ , где

$F(A,B)$  - функция учитывающая взимание арендной платы по полной ставке за 100 м.кв., взимание по 3-х процентной ставке за остальную площадь участка, увеличение платы в два раза на площадь свыше нормы, освобождение на 95% от сумм поступ. в местный бюджет;

A - базовая ставка земельного налога в зависимости от ценовой зоны, руб./кв.м в год;

B - площадь, облагаемая арендной платой, в метрах кв.;

Dp - количество дней в расчетном периоде;

Dy - количество дней в году;

K1, K2, K3, K4 - коэффициенты, применяемые на основании решения Барнаульской городской Думы.

Величины базовой ставки, коэффициентов и правила работы функции периодически изменяются на основании решений органов государственной власти, субъекта РФ и органов местного самоуправления.

**Пример расчета арендной платы за полный год:**

A = 10,04 руб./кв.м. в год

Величина базовой ставки, величины и условия применения коэффициентов K1, K2, K3, K4, правила работы функции определены на основании решений Барнаульской городской Думы от 20.02.2001 № 97, от 23.04.2002 № 221 и от 23.04.2002 № 232.

- земельный участок площадью 5950 кв.м

$F(A,B) \cdot K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 = 5950 \cdot 10,04 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 = 59738$  руб. в год

Общая сумма арендной платы в год составляет:

59738,00 руб. (пятьдесят девять тысяч семьсот тридцать восемь рублей 00 копеек)

### III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Обременения права пользования земельным участком:

Не препятствовать размещению на земельном участке межевых и геодезических знаков, в соответствии с действующим законодательством.

Не препятствовать ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по участку.

В случае установления факта наличия инженерных коммуникаций на земельном участке после заключения настоящего договора действие пункта распространяется на данный факт установления, в том числе и на бесхозяйные сети.

### IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

а) досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, в случаях нарушения Арендатором условий Договора;

б) приостанавливать работы, ведущиеся с нарушением условий настоящего Договора;

в) беспрепятственно посещать и обследовать земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства, целевого использования земельного участка, иных условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

а) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора;

4.3 Арендатор имеет право:

*Смирнов Алексей*  
*Директор*



ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Алтайскому краю отдел обработки информации №3  
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.1**  
29.08.2008 № 63/08-11176

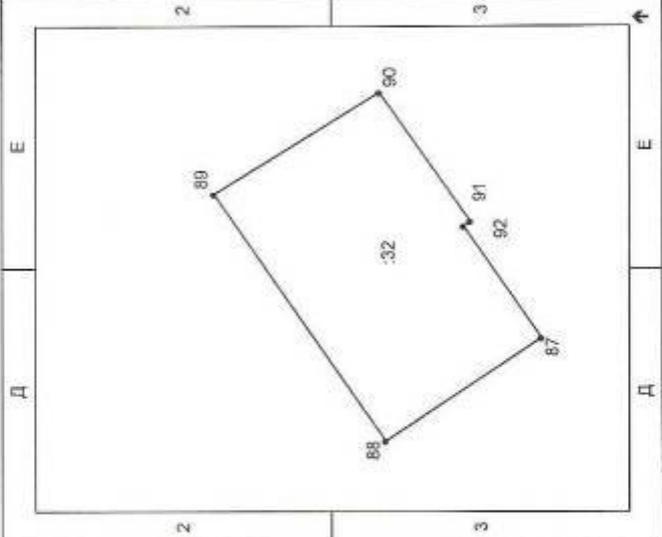
1	Кадастровый номер	22:63:040118:32	2	Лист №	1	3	Всего листов	3				
Общие сведения												
4	Предыдущие номера:	-										
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6 19.11.2002										
7	Местоположение:	край Алтайский, г. Барнаул, ул. Ярных, дом 6										
8	Категория земель:											
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена				
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-				
9	Разрешенное использование/назначение:	Для эксплуатации административного здания										
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	Для эксплуатации административного здания										
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м <sup>2</sup> ):	14	Система координат:	Местная				
	5950 кв.м.		17986374.00		3022.92							
15	Сведения о правах:	<table border="1"> <tr> <td>Вид права</td> <td>Правообладатель</td> </tr> <tr> <td>Российская Федерация</td> <td>-</td> </tr> </table>							Вид права	Правообладатель	Российская Федерация	-
Вид права	Правообладатель											
Российская Федерация	-											
16	Собственность	Российская Федерация										
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 22:63:040118:32 равнозначен кадастровому номеру 22:63:040118:0032										
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) -											
18	Дополнительные сведения	18.1 -										
		18.2 -										
		18.3 -										



Начальник территориального отдела № 5 г.Барнаул Администрации Роснедвижимости по Алтайскому краю Делнич В.И. (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.2**  
29.08.2008 № 63/08-11176

1	Кадастровый номер	22:63:040118:32	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб 1:2000							

Начальник территориального отдела № 5 г. Барнаула Управления Роснедвижимости по Алтайскому краю  
(наименование должности)  
М.П. *В.И. Делич* (подпись) *В.И. Делич* (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.3**  
 29.08.2008 № 63/08-11176

1	Кадастровый номер 22:63:040118:32		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
1	2	3	4	5		
1	-	весь	Земельный участок предоставлен на праве аренды обществу с ограниченной ответственностью "Славянский дом А.ИС" для эксплуатации административного здания	-		

Начальник территориального отдела № 5 г.Барнаула Управления Роснедвижимости по Алтайскому краю \_\_\_\_\_  
 (наименование должности) *С.С. Делич* (инициалы, фамилия)  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Алтайскому краю.  
Р/с 40502810602140130034, К/сч. 301018102000000000604  
пр. Сибирский, 43г, г. Барнаул, 656038 тел./факс: 62-40-25.

Действительна в течении 20 дней

**СПРАВКА  
для оформления залога**

Инвентарный № ----  
Реестровый № 449/155  
Кадастровый № 22:63:000000:0000:449/155/А+:++++/++

Наименование объекта недвижимого имущества Административное здание лит.А  
общей площадью 1643,5 кв.м.

Адрес:

Район Октябрьский  
Город (др. поселение) Барнаул  
Улица Ярных  
Дом № 6

Общая площадь земельного участка:

а) по землеотводным документам -----  
б) по данным последней инвентаризации 1053,2 кв.м. - Площадь застройки лит.А

**Характеристика объекта недвижимого имущества**

№ п-п	Наименование объекта	Год постройки	Материал стен	Процент износа на дату обследования 21.04.2008	Общая площадь, кв.м.
1	Административное здание лит.А (не используется)	1937	кирпич	48	1643,5

Возведено и перепланировано самовольно -----

Примечание -----

Стоимость объекта на 22 Апрель, 2008  
составляет 14 705 502 (Четырнадцать миллионов семьсот пять тысяч пятьсот два) руб.

Сведения о наличии или отсутствии запрещений или арестов на объект недвижимого имущества  
Ипотека, зарегистрировано 17.04.2003г. под № 22-01/63-54/2003-307  
Ипотека, зарегистрировано 10.08.2004г. под № 22-01/63-128/2004-124  
Ипотека, зарегистрировано 16.06.2005г. под № 22-22-01/111/2005-45

Выписка выдана Общество с ограниченной ответственностью "Славянский дом АЛС"

Владелец Общество с ограниченной ответственностью "Славянский дом АЛС"

Основание Договор купли-продажи арестованного имущества №100 от 31.05.2001г.

Свидетельство о государственной регистрации права 22 АА 156880 от 16.06.2005.

Дата обследования объекта 21 Апрель, 2008

Дата выдачи 22 Апрель, 2008

Исполнил

Т.В.Винокурова

Начальник Барнаульского отдела  
/подпись и печать отдела инвентаризации/

О.П. Гуляев  
Ф.И.О.

Телефон 62-40-79

01 002 322948

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Алтайскому краю

**Дата выдачи:** 30.04.2008 г.

**Документы-основания:**  
Договор купли-продажи арестованного имущества №100 от 31.05.2001 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Общество с ограниченной ответственностью "Славянский дом АЛС". ИНН 2225023321. ОГРН 1022201772427. КПП 222501001. Дата регистрации: 16.12.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Барнаула. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, 656049, Алтайский край, город Барнаул, Толстого Л. улица, д. 33.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
Здание административное. Площадь: общая 1643,5 кв.м. Литер: А.  
Адрес (местоположение):  
Алтайский край, город Барнаул, Ярных улица, д. 6

**Кадастровый (или условный) номер:**  
22:63:00 00 00:0000:449/155/А+:++++/++

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.07.2001 г. сделана запись регистрации № 22-77/00-3/2001-70

**Государственный регистратор**  / Давыденко Е. А. /

  
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ

22 А В 363238 22



Алтайский край г. Барнаул

ДФГУП «Барнаульский Центр технической инвентаризации  
и учета объектов недвижимости»

Район города Октябрьский

**ВЫПИСКА ИЗ  
ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ  
(СТРОЕНИЕ)**

№ 6 по Н. Ермак  
(ул., просп., пер., пр.)  
(Лит. А)

Номер в реестровой книге	<u>449/155</u>
--------------------------	----------------

**Особые отметки:**

Паспорт составлен по состоянию на "22" 10 2002 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

Копировал: Савин

Дата 14.11.2002

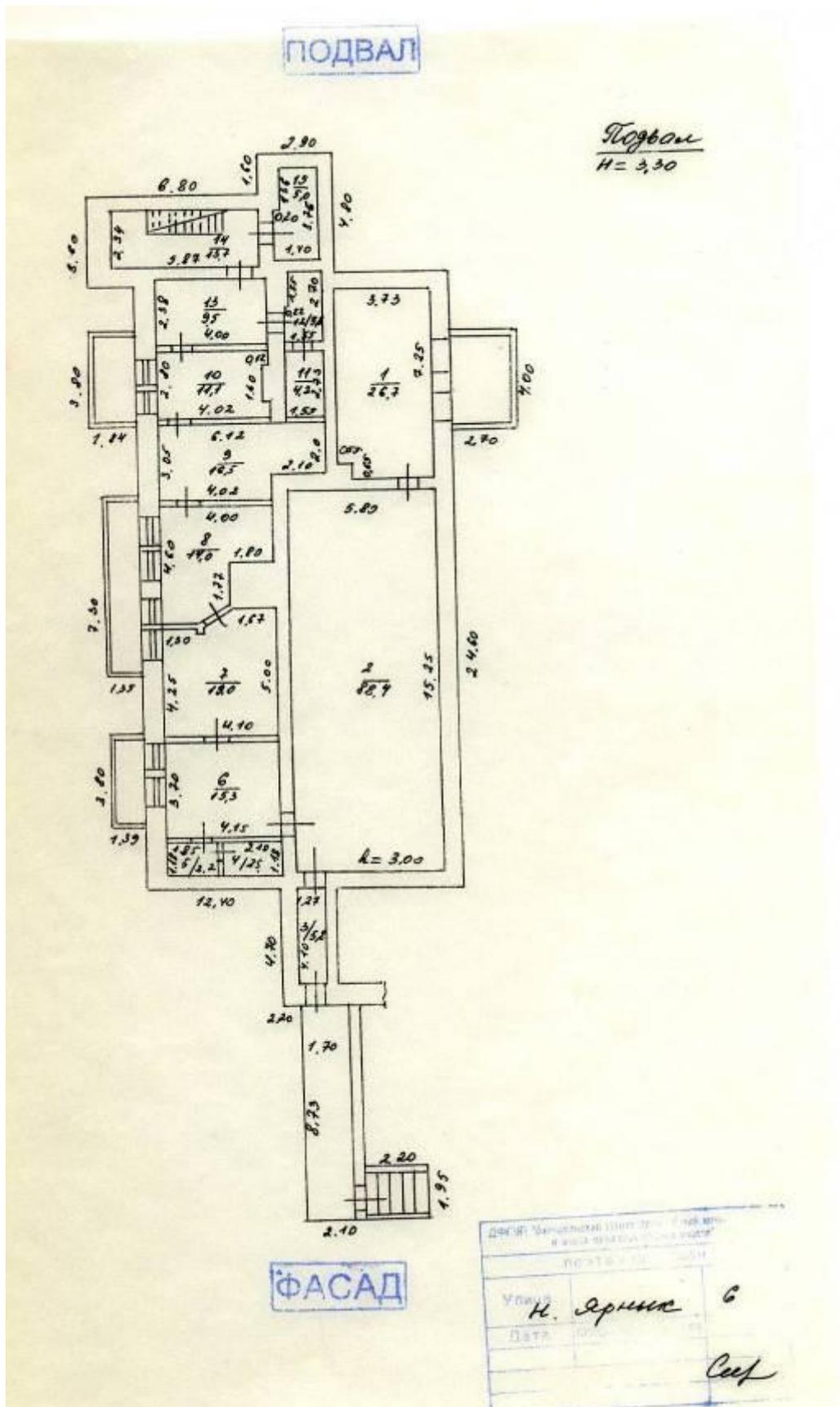
Техник: Борисов

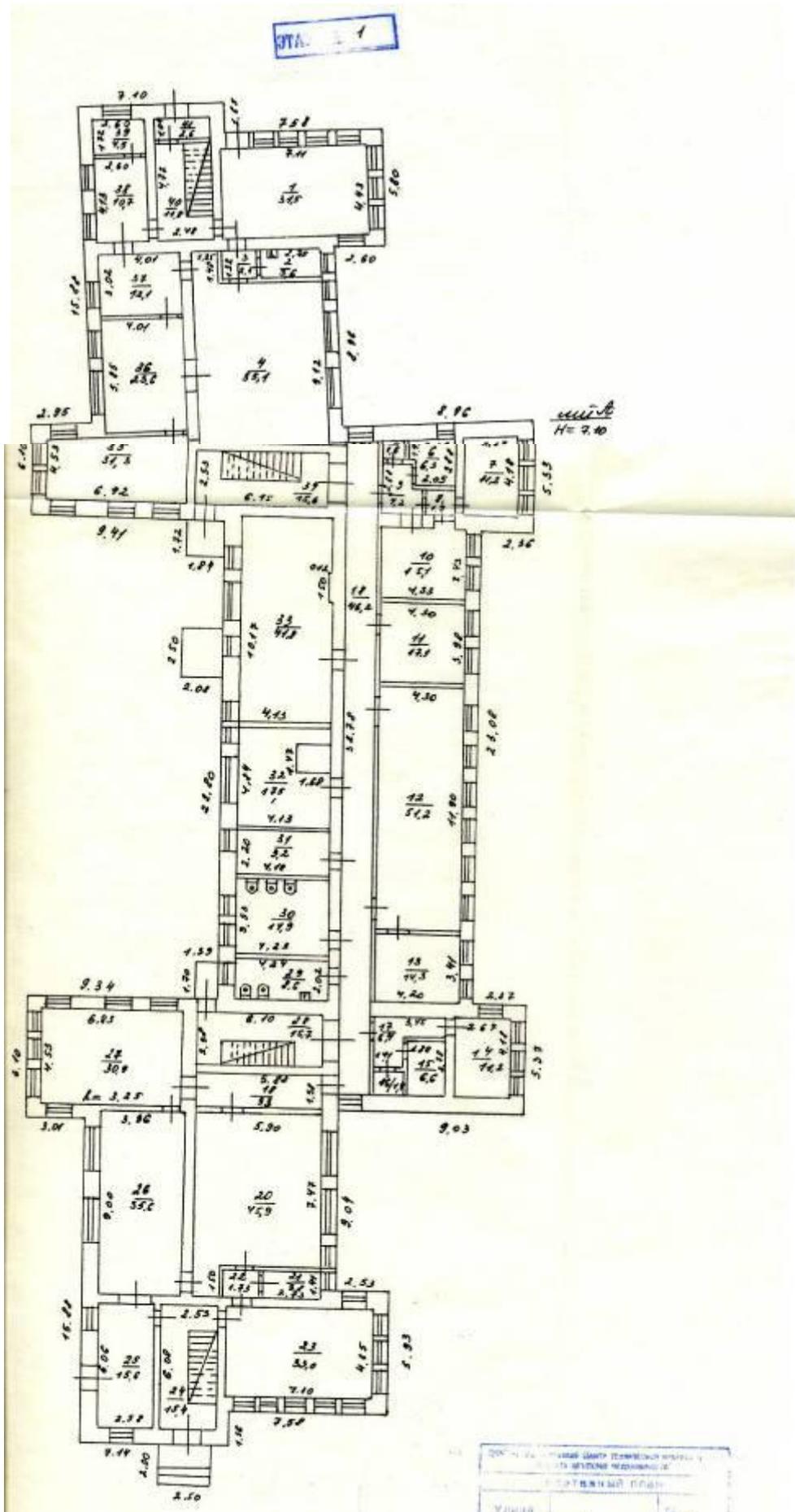
Рук. произв. гр. Савин

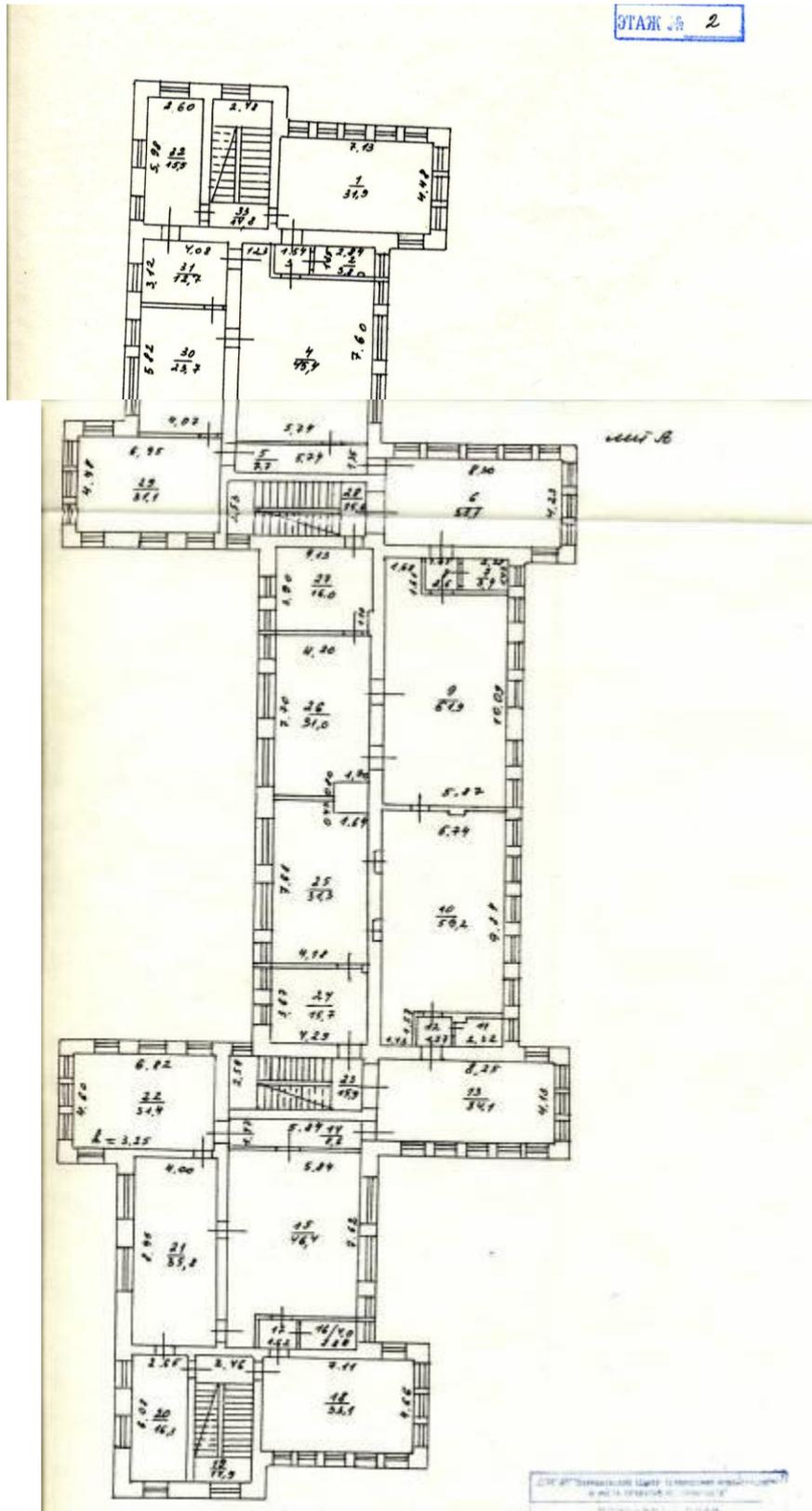












**IV. Сведения о недвижимом имуществе.**

Литер	Площадь, кв.м.	Год постройки	% износа
<i>A</i>	<i>1053,2</i>	<i>1937</i>	<i>45</i>

Унифицированная форма № ИН-1  
Утверждена постановлением Государственного  
от 18.08.1998 № 85

Код	0317001
Форма по ОКУД	по ОКПО
35026237	

Вид деятельности	номер	Дата
	27.02.2018	28.01.2018
Дата начала инвентаризации		27.02.2018
Дата окончания инвентаризации		
Вид операции		

Общество с ограниченной ответственностью "Славянский дом "АЛС", ИНН 2275023321, 656043, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Льва Толстого, дом №33, тел.: (343) 218-23-46, р/с: 40702810600003003668, в ООО КБ "АЛТАЙКАПИТАЛБАНК" (организация)

приказ конкурсного управляющего №1 от 29.01.2018 (структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: (интерное измерение)

Номер документа	Дата составления
1	27.02.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства \_\_\_\_\_  
находящиеся в собственности \_\_\_\_\_  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Алтайский край, г. Барнаул

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а вышедшие списаны в расход.

Лица(я), ответственная(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ Конкурсный управляющий (подпись) \_\_\_\_\_ Захаров А. С. (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Факт-основание наименов.			По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2 Здание административное, назначение: нежилое. Площадь: общая 1643,5 кв.м. Литер: А. Адрес (местоположение): Россия, Алтайский кр., г. Барнаул, ул. Франк, д. 6	3	4	5	8	7	8	9	10	11	12	13		
					000000001				1	1 617 000,00				
2	2 Здание торгового дома с пристройкой литер А.1 А2, общая площадь 960,7 кв.м, адрес: Алтайский край, город Барнаул, ул. Толстого Л. д. 33. Номер объекта: 22.03.05 02 55:0017-21.0994ДА*++*++1+*								1	113 358,50				
Итого									2,00	1 730 358,50	2,00	0,00		

Итого по строкам:

а) количество порядковых номеров Два

б) общее количество единиц факт-основ. Два

в) на сумму факт-основ.

(прямая)

(прямая)

(прямая)

(прямая)

Итого по описи: \_\_\_\_\_ (подпись)

а) количество партиальных номеров Два \_\_\_\_\_ (подпись)

б) общее количество единиц фактически Два \_\_\_\_\_ (подпись)

в) на сумму фактически один миллион семьсот тридцать тысяч тристапятьдесят восемь руб. 50 копеек \_\_\_\_\_ (подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ (подпись) Зюварова А. С. \_\_\_\_\_ (расшифровка)

Члены комиссии \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ (подпись) Зюварова А. С. \_\_\_\_\_ (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

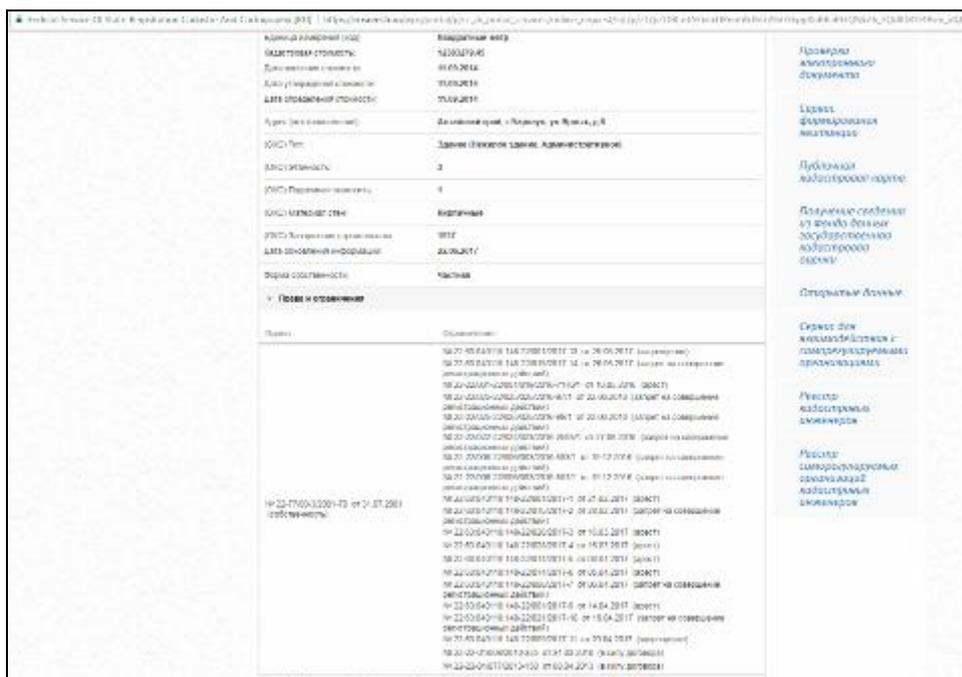
\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

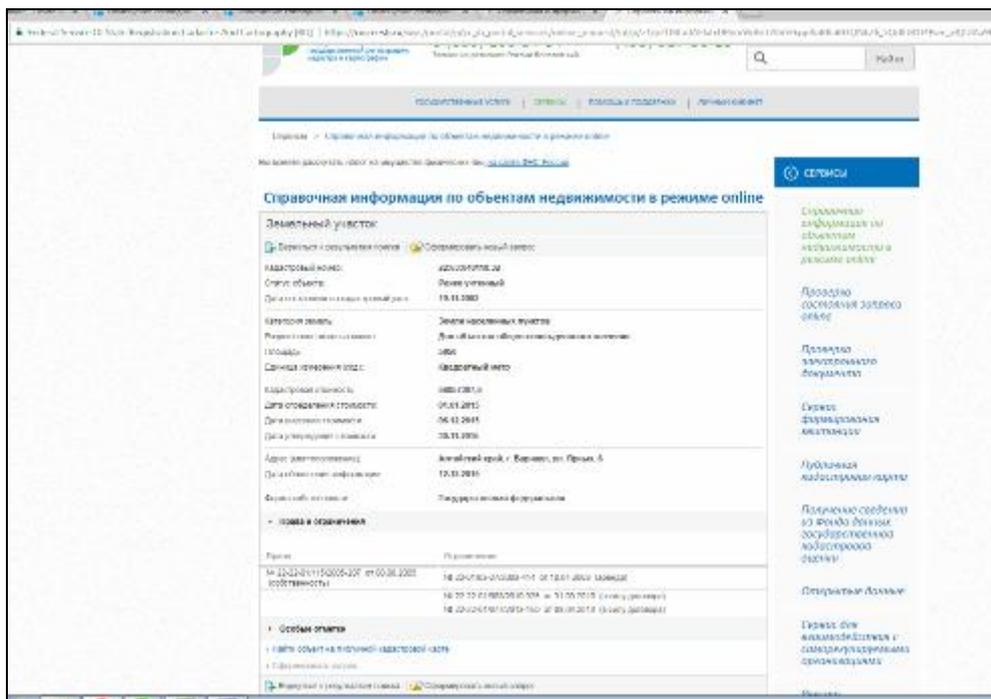
27 февраля 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

и \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)



[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/!ut/p/z1/pZDBCoJAEIafxUPnmVkt6ThYbGFkppXuRRaREtQnKZ63QdID81t4Pvm\\_xlQUIAa9Kd96qk1g-7sXqpNjNgTIFAsUwpRD5yTD5JxHwNj1kgIVD\\_-BZwPv4YRuur2YhILACu4IJJaUuGFdKBiQMRJ7t8i3z18X46C4FikLkbtRmm0XRdM0K5wqzRY\\_3i2j0S3v2twPbS9-x5X299JZU!/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataConroller==/?object\\_data\\_id=22:63:40118:148&dbName=firLite&region\\_key=122](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZDBCoJAEIafxUPnmVkt6ThYbGFkppXuRRaREtQnKZ63QdID81t4Pvm_xlQUIAa9Kd96qk1g-7sXqpNjNgTIFAsUwpRD5yTD5JxHwNj1kgIVD_-BZwPv4YRuur2YhILACu4IJJaUuGFdKBiQMRJ7t8i3z18X46C4FikLkbtRmm0XRdM0K5wqzRY_3i2j0S3v2twPbS9-x5X299JZU!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataConroller==/?object_data_id=22:63:40118:148&dbName=firLite&region_key=122)



[https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request/!ut/p/z1/pZDBCoJAEIafxUPnmVkt6ThYbGFkppXuRRaREtQnKZ63QdID81t4Pvm\\_xlQUIAa9Kd96qk1g-7sXqpNjNgTIFAsUwpRD5yTD5JxHwNj1kgIVD\\_-BZwPv4YRuur2YhILACu4IJJaUuGFdKBiQMRJ7t8i3z18X46C4FikLkbtRmm0XRdM0K5wqzRY\\_3i2j0S3v2twPbS9-x5X299JZU!/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataConroller==/?object\\_data\\_id=22:63:40118:32&dbName=firLite&region\\_key=122](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZDBCoJAEIafxUPnmVkt6ThYbGFkppXuRRaREtQnKZ63QdID81t4Pvm_xlQUIAa9Kd96qk1g-7sXqpNjNgTIFAsUwpRD5yTD5JxHwNj1kgIVD_-BZwPv4YRuur2YhILACu4IJJaUuGFdKBiQMRJ7t8i3z18X46C4FikLkbtRmm0XRdM0K5wqzRY_3i2j0S3v2twPbS9-x5X299JZU!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GO4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataConroller==/?object_data_id=22:63:40118:32&dbName=firLite&region_key=122)





**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**  
 Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
 в Едином государственном реестре  
 саморегулируемых организаций оценщиков  
 (ФСО) № 0004/2007-08/0004  
 Москва, ул. Спартаковская, д.15/3, корп. 3, офис 21  
 e-mail: info@soyuzsro.ru    www.soyuzsro.ru

**ВЫПИСКА**  
 из реестра членов СРО «СИБИРЬ»

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению  
 ООО "Аргетство Оценка"  
 (ФСО № 0004/2007-08/0004 - член саморегулируемой организации)

в том, что Овчинников Андрей Леонидович  
 является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членом « 21 » апреля 20 09 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**  
 (Действие с 20.09.2009г. по 20.09.2010г.)

Данные сведения  
 представлены по состоянию на « 16 » февраля 20 18 г.

Дата составления выписки « 16 » февраля 20 18 г.

Президент  
 СРО «СИБИРЬ» Н.Б. Владимирова




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
 РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**  
 105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, Б/Э 107078, г. Москва, а/я 304;  
 Тел.: (495) 662-74-25; (499) 265-67-04; Факс: (499) 267-67-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru

Член Международной ассоциации  
 профессиональных оценщиков  
 (МАОП)

**Выписка**  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
 по заявлению Борисовой Светланы Сергеевны  
 (ФСО № 0004/2007-08/0004 - член саморегулируемой организации)

о том, что Борисова Светлана Сергеевна  
 является членом РОО и включен(а) в реестр « 02 » августа 2013 г. за регистрационным  
 номером 008599

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
 воздействия: нет

Данные сведения представлены по состоянию на 20 сентября 2017 г.

Дата составления выписки 20 сентября 2017 г.

Исполнительный директор С.Д. Завкин




СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б., Москва, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
fax (495) 956-2585



РЕСО-ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

б, Nagorny pr-od, Moscow, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
fax (495) 956-2585

**ПОЛИС №1180391870**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б.; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 12 » мая 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Алтай-Оценка»</b> Юридический адрес: 656056, г. Барнаул, ул. Пролетарская, д. 64, оф. 107 ИНН 2225126976; ОГРН 1112225015715.
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>20.05.2017г.</b> по 24 часа 00 минут <b>19.05.2018г.</b> с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.05.2017 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000,00</b> (Тридцать миллионов) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно договору страхования №1180391870 от 12.05.2017г.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно договору страхования №1180391870 от 12.05.2017г.
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь:

СПАО «РЕСО-Гарантия»  
Филиал в г. Барнаул  
656067г. Барнаул, Северный Власихинский проезд № 76  
Тел. 8 (3852) 717-815  
Директор  
М.П. (подпись) В.В.Криковцов

ООО «Алтай-Оценка»  
Директор  
М.П. (подпись) А.Л.Овчинников



ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Алтай-Оценка» - Барнаул. ОГРН: 1022200000000. ИНН: 2202000000. Тел: 800 100 6365