

656056, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.
Тел./факс (83852) 24-54-49

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ООО «Алтерра»

Лаук Р.П.
02 ноября 2021 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночной стоимости недвижимого имущества

Муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство»
муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района
Алтайского края

№ - 149-10.21

Дата составления 02 ноября 2021 года

Дата оценки 22 октября 2021 года

ЗАКАЗЧИК: МУП «Благоустройство» в лице Конкурсного управляющего Бортякова Владимира Васильевича

«АЛТЕРРА»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Почтовый адрес: 656056, РФ, Алтайский край,
г. Барнаул, ул. Ползунова, 26 оф. 22.

тел. факс: (3852) 24-54-49, сот. +7-905-986-7405

e-mail: alterra2006@mail.ru

Исх. 149-10.21 от 02 ноября 2021 года

Конкурсному управляющему МУП
«Благоустройство»

Бортякову В.В.

658700, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул.
Громова, 49А

Уважаемый Владимир Васильевич!

Согласно Договору № 149-10.21 от 08 октября 2021 года об оказании услуг по оценке специалист-оценщик ООО "Алтерра" произвел оценку недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения МУП «Благоустройство».

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАО».

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистом-оценщиком установлено:

рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 22 октября 2021 года составляет с учетом округления:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	930 890,00
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	1 188 831,00
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	433 696,00
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	364 035,00
Итого:		2 917 452,00

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением
директор ООО "Алтерра"

/ Р.П. Лаук /

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке от 08 октября 2021 года № 149-10.21.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объекта оценки в данном отчете, выступает недвижимое имущество принадлежащее на праве хозяйственного ведения МУП «Благоустройство», Табл. 1.

Таблица 1

Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Дата ввода (строительства)	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	н/д	н/д	0,00
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	1 991	н/д	0,00
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	1 978	н/д	0,00
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	1 991	н/д	0,00

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Итоговая стоимость объектов оценки

Таблица 2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей без НДС	
Результат, полученный при применении затратного подхода	не применялся
Результат, полученный при применении сравнительного подхода	930 890
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
930 890	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей без НДС	
Результат, полученный при применении затратного подхода	1 219 391
Результат, полученный при применении сравнительного подхода	1 161 731
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
1 188 831	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей без НДС	
Результат, полученный при применении затратного подхода	362 967
Результат, полученный при применении сравнительного подхода	496 419
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
433 696	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей без НДС	
Результат, полученный при применении затратного подхода	368 908
Результат, полученный при применении сравнительного подхода	359 714
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
364 035	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результаты оценки могут быть использованы для определения стоимости реализации имущества в условиях конкурсного производства. Иное использование результатов оценки не предполагается.

1.4. Сведения о потенциальных пользователях Отчета

Потенциальными пользователями Отчета об оценке № 149-10.21 от 02 ноября 2021 года являются: Заказчик, законные представители, кредиторы, а также надзорные, контролирующие органы и суд по их требованию.

1.5. Задание на оценку

Таблица 3

Объекты оценки	
Наименование	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	49 991,78
Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	255 146,64
Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	62 651,63
Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	28 810,15

Состав объекта оценки	Объекты оценки рассматриваются как единое целое, то есть не имеют составных частей
Характеристика Объектов оценки и его оцениваемых частей:	Согласно представленным Заказчиком документам
Субъект права	МУП «Благоустройство»
Вид права	Право хозяйственного ведения
Ограничения (обременения) права	Не установлены
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для определения стоимости реализации имущества в условиях конкурсного производства
	Ограничения - результаты настоящей оценки может использовать только заказчик оценки исключительно в целях, указанных выше.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости реализации имущества в условиях конкурсного производства
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Рыночная стоимость. 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 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; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
Дата оценки	22 октября 2021 года
Срок проведения оценки	с 08 октября по 02 ноября 2021 года
Дата составления отчета	02 ноября 2021 года
Применяемые стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков. Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. в последней редакции.
	1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями. 2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком. 3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 5. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. 6. Учитывать обременение в виде аренды только в случае, если текущие арендные ставки ниже рыночных; 7. Расчет рыночной стоимости объектов оценки произведен без учета стоимости права аренды земельного участка под объектами оценки п.5 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"; 8. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр имущества, находящегося на балансе Заказчика, осуществляется непосредственно Оценщиком. В процессе осмотра проводится фотофиксация имущества. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра - отсутствуют.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует

1.6. Сведения о заказчике

Таблица 4

Наименование	Муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края
ИНН/КПП	2207006387 / 220701001
ОГРН	1042201732418 зарегистрировано 17.12.2004 г
Юридический адрес	658700, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, 49А
Должность, Фамилия, Имя, Отчество лица имеющего право действовать от имени заказчика	Конкурсный управляющий, Бортяков В.В., действующий на основании Решения Арбитражного суда Алтайского края от 08 декабря 2017 года, и Определения Арбитражного суда Алтайского края о продлении сроков конкурсного производства от 19 августа 2021 года, дело № А03-6241/2017

1.7. Сведения об оценщике

Таблица 5

Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Алтерра", ОГРН №1062222037393 дата внесения записи 15 июня 2006г., Юридический адрес: 656057, Алтайский край. г. Барнаул, ул. Сухэ - Батора 29-22; ИНН/КПП: 2222057210/222201001
Адрес местонахождения	656056, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 22.
Страховой полис	Полис страхования ответственности № 922/1949852737 от 27.04.2021г САО «РЕСО - Гарантия», страховая сумма 5000000 руб., срок действия с 08.05.2021 по 07.05.2022.
Сведения о специалистах оценщиках заключивших трудовой договор с ООО "АЛТЕРРА"	
В соответствии со статьей 15.1 ФЗ 135 от 29.07.1998 г. введенной ФЗ от 27.07.2006 №157 в штате ООО имеется два специалиста оценщика, отвечающих требованиям части второй статьи 24 настоящего ФЗ:	
Ф. И. О.	Лаук Роман Петрович
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «СМАОс», свидетельство № 3076, место нахождения - 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж. Телефон: +7 (495) 604-41-70. Факс: +7 (495) 604-41-69
Документ, подтверждающий получение образования	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" № 976909 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №441/2009 по программе «Оценочная деятельность». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Движимого имущества» № 026822-2 от 28 июля 2021 года выдан ФБУ «ФРЦ».

	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Недвижимого имущества» №026821-1 от 28 июля 2021 года выдан ФБУ «ФРЦ».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 922/1814804066 от 09 ноября 2020г СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия с 23 ноября 2020г. по 22 ноября 2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 г.
Ф. И. О.	Флат Дмитрий Евгеньевич
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков – СОО «Союз», имеющей место нахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая - Черногорязская, д.13/3, корпус 1, оф.12. Регистрационный номер 272.
Документ, подтверждающий получение образования	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшей школы профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №976917 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» по программе «Оценочная деятельность» № 445/2009 от 03.02.2009 года.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Недвижимости» №027124-1 от 03 августа 2021 года выдан ФБУ «ФРЦ».
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Движимого имущества» №027125-2 от 03 августа 2021 года выдан ФБУ «ФРЦ».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Специалист имеет полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 922/1814804205 от 09 ноября 2020г, страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия с 14 ноября 2020г. по 13 ноября 2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.

Сведения о специалисте-оценщике выполнившем настоящий отчет*

Оценщик выполнивший данный отчет	Лаук Роман Петрович
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные специалисты кроме указанных выше для выполнения работ по определению рыночной стоимости объектов оценки не привлекались.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик выполнивший настоящий отчет не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика. Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

1.8. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

- 6 . Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- 7 . Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 6

Законодательные и нормативные акты	
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; - Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г; - Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г; - Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г; - Федеральный стандарт оценки Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; - Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 2011); - Стандарты и правила НП СМАО.	
Методологические материалы	
- Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007; - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007; - Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007; - Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011	
Информация, размещенная в периодических изданиях и сети Интернет	
- Краевой еженедельный специализированный журнал «НГС-Недвижимость» - сайт бесплатных объявлений Авито	
Данные, предоставленные заказчиком	
1 . Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	- . 1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 04 от 2010 г; 3. Акт приема передачи в хоз.ведение от 18.01.2010г; 4. Распоряжение № 212 от 14.06.2019 г; 5. Технический паспорт по состоянию на 10.03.2019; 6. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.
2 . Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край,	- . 1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 86 от 07.12.2004г; 3. Распоряжение № 12 от 02.02.2009г; 4. Распоряжение № 129 от 19.11.2010г; 5. Акт приема-передачи имущества в хоз.ведение от 19.11.2010г; 6. Распоряжение № 92 от 15.03.2018г; 7. Распоряжение № 210 от 14.06.2019 г; 8. Технический паспорт по состоянию на 20.12.2018г; 9. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.
3 . Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	- . 1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 113 от 13.12.2006г с приложениями № 1, 2, 3; 3. Распоряжение № 211 от 14.06.2019 г; 4. Технический паспорт по состоянию на 11.11.2019г; 5. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.
4 . Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	- . 1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 86 от 07.12.2004г; 3. Распоряжение № 209 от 14.06.2019г; 4. Технический паспорт по состоянию на 20.12.2018г; 5. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.
5 . Право аренды на Земельный участок. Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения промышленных	- . 1. Договор аренды земельного участка 7-п/21 от 25.03.2021г.

1.10. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком от Заказчика оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информации, предоставленной специализированными аналитическими агентствами, информации, опубликованной в периодической печати, и открытых данных сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

1.11. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки

В отчете были использованы стандарты ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, и ФСО-7 как обязательные к применению в оценочной деятельности, Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 2011), отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., также использованы стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства членом которого является оценщик.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

1.13. Основные термины и понятия:

Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с п. 5 ФСО № 2, при использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно задания на оценку в рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость. В Федеральном законе от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" дается следующие определение рыночной стоимости (ст. 3 ФЗ № 135):

Рыночная стоимость - это 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 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки;
- принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

В соответствии с п. 3 ФСО № 1, к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, а именно (ст. 5 ФЗ № 135):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

ст. 2 ФСО № 7, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Специализированные объекты имущества – specialised properties*

Объекты имущества, которые редко (если вообще когда-либо) продаются на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса или организации, частью которых они являются (называемого бизнесом во владении) в силу их уникальности, возникающей вследствие специализированного характера и проекта зданий, их конфигурации, размера, местоположения или иных черт. (Общие понятия и принципы оценки, 8.2; МПО 1, 3.5; МР 8, 3.2) К примерам специализированных объектов имущества относятся нефтеперерабатывающие заводы, электростанции, доки, специализированные промышленные объекты, коммунальные сооружения, церкви, музеи и объекты, располагающиеся в отдельных географических точках в силу соображений, касающихся производственной деятельности и бизнеса. Такие объекты или активы также могут называться активами с ограниченным рынком или нерыночными активами.

Согласно МСО 2005 метод Амортизированных Затрат Замещения «является применением затратного подхода для определения стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют. Они представляют собой «текущие затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и всех относящихся к делу форм устаревания и оптимизации. (МР 8 п.3.1).

Оценщик имущества - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального законодательства (ст. 4 ФЗ № 135).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3). Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1). Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1).

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1).

В соответствии с п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пп. 12-14 ФСО № 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пп. 15-17 ФСО № 1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. (ст. 2 ФСО № 2)

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1). Согласно п. 27 ФСО № 1 итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Кадастровый номер – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровый номер присваивается объектам недвижимости органом

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Ст.1, п.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Рыночная стоимость ОКС не включает стоимость прав на приходящийся на него земельный участок.

1.14. Объем выполненных работ

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением всех существующих подходов к оценке. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

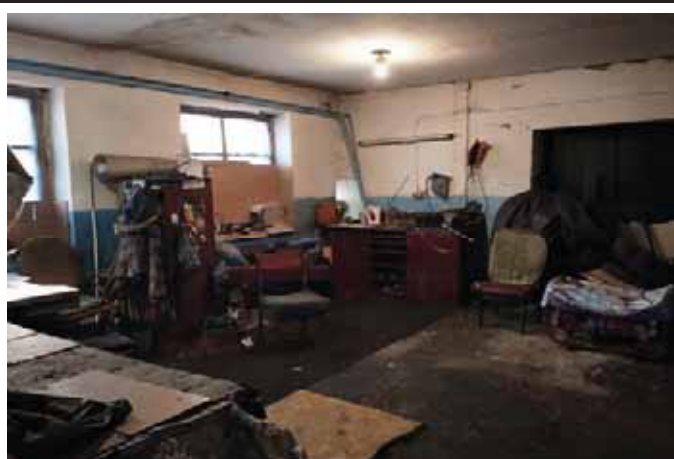
Таблица 7

1 . Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366			
Сведения об имущественных правах - Муниципальное образование город Камень-на-Оби Алтайского края - собственность МУП "Благоустройство" - право хозяйственного ведения			
Наличие обременений - Не установлены			
Кадастровый (условный) номер - 22:68:020817:366		Кадастровая стоимость, руб. - 2586760,76	
Год ввода в эксплуатацию	н/д	Площадь, кв.м.	152,2
Инвентарный номер	н/д	Строительный объём, куб.м.	н/д
Технические характеристики (согласно выписке из технического паспорта)			
Наименование элемента	Материал		
Фундаменты	Ж/бетонный ленточный		
Стены и перегородки	Стены - Кирпичные, Перегородки - Кирпичные		
Перекрытия и покрытия	Плиты		
Кровля	Рулонная		
Полы	Линолеум, каф.плитка		
Проемы	Окна - двойные створные; Дверные - простые		
Внутренняя отделка	Внутренняя - штукатурка, окраска; Наружная - расшивка швов.		
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление	+		
водопровод	+		
канализация	+		
электроснабжение	+		
прочие	+		
Текущее использование объекта оценки - по назначению			
Техсостояние здания (описание согласно шкалы износа Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)			
Несменяемые конструкции: Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов: Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.			
Документы, идентифицирующие объект оценки			
- . 1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 04 от 2010 г; 3. Акт приема передачи в хоз.ведение от 18.01.2010г; 4. Распоряжение № 212 от 14.06.2019 г; 5. Технический паспорт по состоянию на 10.03.2019; 6. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.			
Фото объекта оценки			
			

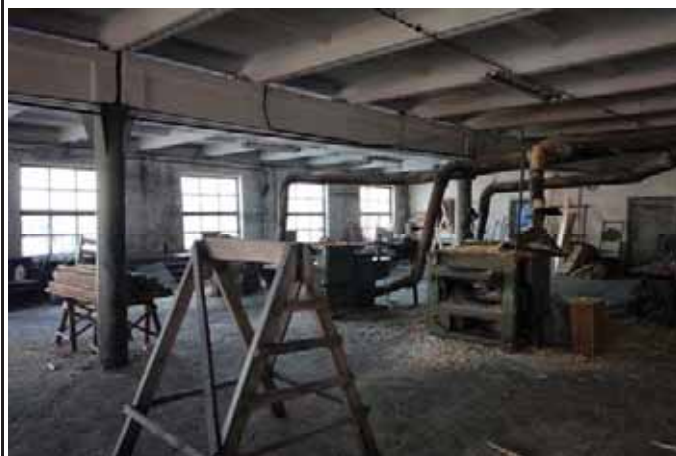


2. Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103			
Сведения об имущественных правах - Муниципальное образование город Камень-на-Оби Алтайского края - собственность МУП "Благоустройство" - право хозяйственного ведения			
Наличие обременений - Не установлены			
Кадастровый (условный) номер - 22:68:020817:103		Кадастровая стоимость, руб. - 8747549	
Год ввода в эксплуатацию	1991	Площадь, кв.м.	1 229,8
Инвентарный номер	н/д	Строительный объём, куб.м.	6 396,0
Технические характеристики (согласно выписке из технического паспорта)			
Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 4			
Наименование элемента		Материал	
Фундаменты		Ж/бетонный ленточный	
Стены и перегородки		Стены - Кирпичные, Перегородки - Кирпичные	
Перекрытия и покрытия		Плиты	
Кровля		Рулонная	
Полы		Бетонные	
Проемы		Окна - двойные створные; Дверные - простые, мет ворота	
Внутренняя отделка		Внутренняя - штукатурка, окраска; Наружная - расшивка швов.	
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление		+	
водопровод		+	
канализация		+	
электроснабжение		+	
прочие		+	
Текущее использование объекта оценки - по назначению			
Техсостояние здания (описание согласно шкалы износа Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)			
Несменяемые конструкции: Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов: Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.			
Документы, идентифицирующие объект оценки			
- 1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 86 от 07.12.2004г; 3. Распоряжение № 12 от 02.02.2009г; 4. Распоряжение № 129 от 19.11.2010г; 5. Акт приема-передачи имущества вхоз.ведение от 19.11.2010г; 6. Распоряжение № 92 от 15.03.2018г; 7. Распоряжение № 210 от 14.06.2019 г; 8. Технический паспорт по состоянию на 20.12.2018г; 9. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.			
Фото объекта оценки			
			





3. Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101			
Сведения об имущественных правах - Муниципальное образование город Камень-на-Оби Алтайского края - собственность МУП "Благоустройство" - право хозяйственного ведения			
Наличие обременений - Не установлены			
Кадастровый (условный) номер - 22:68:020817:101		Кадастровая стоимость, руб. - 1809415,76	
Год ввода в эксплуатацию	1978	Площадь, кв.м.	469,6
Инвентарный номер	н/д	Строительный объём, куб.м.	1 750,0
Технические характеристики (согласно выписке из технического паспорта)			
Наименование элемента	Материал		
Фундаменты	Ж/бетонный ленточный		
Стены и перегородки	Стены - Кирпичные, Перегородки - Кирпичные		
Перекрытия и покрытия	Плиты		
Кровля	Рулонная		
Полы	Бетонные		
Проемы	Окна - двойные створные; Дверные - простые, мет ворота		
Внутренняя отделка	Внутренняя - штукатурка, окраска;		
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление	+		
водопровод	+		
канализация	+		
электроснабжение	+		
прочие	+		
Текущее использование объекта оценки - по назначению			
Техсостояние здания (описание согласно шкалы износа Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)			
Несменяемые конструкции: Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов: Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.			
Документы, идентифицирующие объект оценки			
1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 113 от 13.12.2006г с приложениями № 1, 2, 3; 3. Распоряжение № 211 от 14.06.2019 г; 4. Технический паспорт по состоянию на 11.11.2019г; 5. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.			
Фото объекта оценки			
			



4 . Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364			
Сведения об имущественных правах - Муниципальное образование город Камень-на-Оби Алтайского края - собственность МУП "Благоустройство" - право хозяйственного ведения			
Наличие обременений - Не установлены			
Кадастровый (условный) номер - 22:68:020817:364		Кадастровая стоимость, руб. - 444572	
Год ввода в эксплуатацию	1991	Площадь, кв.м.	62,8
Инвентарный номер	н/д	Строительный объём, куб.м.	330,0
Технические характеристики (согласно выписке из технического паспорта)			
Наименование элемента	Материал		
Фундаменты	Ж/бетонный ленточный		
Стены и перегородки	Стены - Кирпичные, Перегородки - Отсутствуют		
Перекрытия и покрытия	Плиты		
Кровля	Рулонная		
Полы	Бетонные		
Проемы	Мет ворота		
Внутренняя отделка	Внутренняя - штукатурка, окраска;		
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление	+		
водопровод	+		
канализация	+		
электроснабжение	+		
прочие	+		
Текущее использование объекта оценки - по назначению			
Техсостояние здания (описание согласно шкалы износа Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)			
Несменяемые конструкции: Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов: Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.			
Документы, идентифицирующие объект оценки			
1. Выписка из ЕГРН; 2. Распоряжение № 86 от 07.12.2004г; 3. Распоряжение № 209 от 14.06.2019г; 4. Технический паспорт по состоянию на 20.12.2018г; 5. Справка о балансовой стоимости от 07.10.2021г.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.			
Фото объекта оценки			
			

Характеристика местоположения объекта оценки

г. Камень-на-Оби

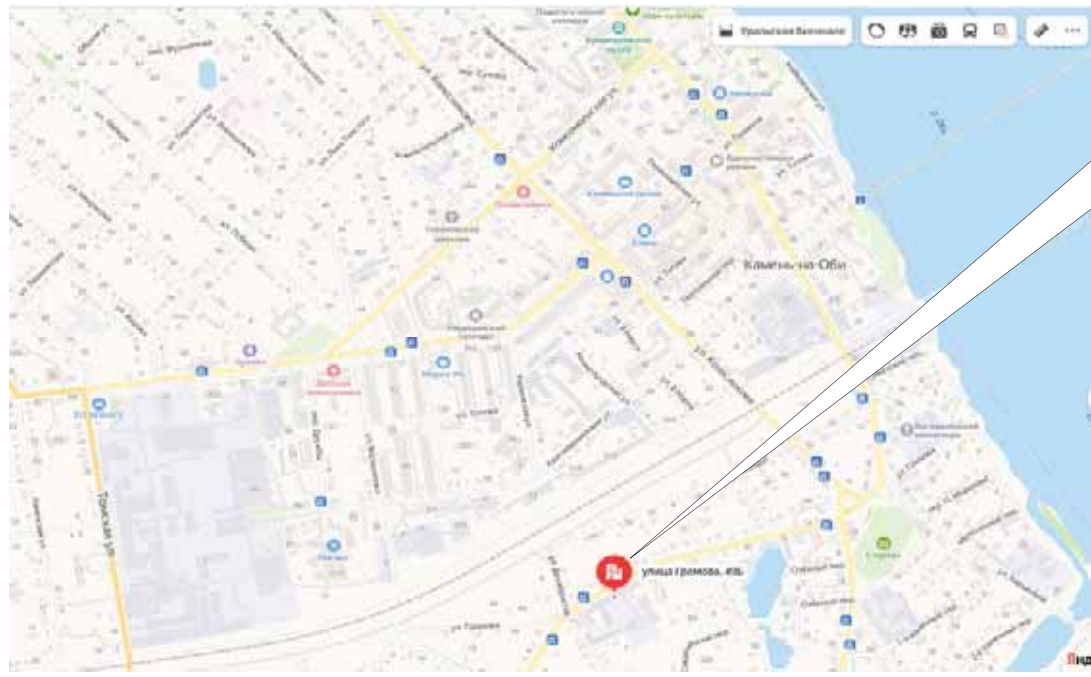
Город расположен на северо-западе Алтайского края РФ. Административный центр Каменского района. Население 40 294 чел. (2021). Вместе со станцией Плотинная образует городское поселение город Камень-на-Оби. Город расположен в лесостепной зоне Западно-Сибирской равнины, на севере Приобского плато, на левом берегу Оби, чуть выше начала Новосибирского водохранилища. Расстояние до Барнаула — 207 км.

В городе наиболее развита торговля и пищевая промышленность, также в незначительном количестве представлены и другие отрасли. Основные предприятия: металлзавод, мясокомбинат «Восход», маслосыркомбинат, рыбозавод, птицефабрика, элеватор, мебельная фабрика, предприятие по производству продуктов глубокой заморозки. В конце 2010 года завершено строительство одного из крупнейшего в сибирском регионе деревообрабатывающего комбината. Проектная мощность комбината — 1000 кубометров древесины в сутки.

Среди учреждений образования имеется 7 общеобразовательных школ (из них 2 лицея, 1 гимназия), среднее профессиональное учебное заведение, 3 средних специальных учебных заведения (Каменский педагогический колледж, Каменский медицинский колледж, Каменский аграрный техникум). Также имеются филиалы некоторых вузов Барнаула и Новосибирска. Есть учреждения дополнительного образования (3 музыкальные школы, спортивная школа, эколого-биологическая станция, станция юного техника, центр детского творчества и др.). Учреждения здравоохранения в городе представлены Каменской ЦРБ, Краевой психиатрической больницей № 2, поликлиниками, а также противотуберкулёзным диспансером. В городе работают несколько частных стоматологических кабинетов. В городе имеются городская библиотека и её филиалы, дома культуры, парк культуры и отдыха, краеведческий музей, который был создан в 1920 году.

- Подготовлено по материалам сайта (<https://ru.wikipedia.org/wiki/Камень-на-Оби>)

Таблица 11

Характеристика локального местоположения	
Объект оценки расположен в г. Камень-на-Оби. От центральной части города объёты оценки отделяет железная дорога. Преобладающая застройка - частный сектор (ИЖС). Плотность застройки - низкая. Оцениваемая территория обладает достаточно развитой инженерной инфраструктурой. Состояние подъездных путей хорошее, асфальт. Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью.	
 Местоположение	
Анализ конкурентоспособности объекта	
Объект исследования обладает достаточной конкурентоспособностью относительно объектов схожего назначения. Расположение объекта на незначительном удалении от центральной городской инфраструктуры делает объект достаточно привлекательным для большинства потенциальных клиентов.	

2.2. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии со ст. 6 ФСО № 7, наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Таблица 12

Обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования

№ п/п	Объекты оценки	текущее использование	альтернативное использование	Законодательная разрешенность.	Физическая осуществимость.	Финансовая целесообразность.	Максимальная стоимость.	ИТОГО
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	Офисное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Производственное	1	1	0	0	2
			2. Торговое	1	1	0	1	3
			3. Жилое	0	0	0	0	0
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	Производственное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Офисное	1	1	0	0	2
			2. Торговое	1	1	0	1	3
			3. Жилое	0	0	0	0	0
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	Производственное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Офисное	1	1	0	0	2
			2. Торговое	1	1	0	1	3
			3. Жилое	0	0	0	0	0
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	Производственное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Офисное	1	1	0	0	2
			2. Торговое	1	1	0	1	3
			3. Жилое	0	0	0	0	0

Соблюдая критерии, определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объектов является текущее использование.

3. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ И СЕГМЕНТА РЫНКА

3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно - промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, общественные постройки - тюрьмы, бани и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

По географическому фактору: каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок; даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия (местный, городской, региональный, национальный, мировой).

Проведя сегментацию рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относятся объекты оценки, является:

- в зависимости от назначения - коммерческая (офисная, производственная);
- в зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) - Условно доходная недвижимость;
- в зависимости от степени представленности объектов - Широко распространенные объекты;
- в зависимости от степени готовности - Готовые объекты;
- по географическому фактору – местный.

Далее в отчете все выбираемые аналоги будут лежать именно в этом сегменте рынка, где будут изучаться возможные скидки и другие факторы.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

В июле ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня¹ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 года).

В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемические уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м SA2 после роста на 1,1% м/м SA месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций.

На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) последовательно снижается одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемического уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, к 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Результаты апреля–июня соответствуют динамике оперативных индикаторов, которые ранее указывали на сохранение позитивных тенденций 1 квартала.

Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, к 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% к 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% к 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% к 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом к 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% к 2 кв. 2019 г.).

В структуре инвестиций по видам основных фондов (по полному кругу организаций) существенный рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности, а также в машины и оборудование.

Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (51,7 млрд долл. США в январе–июле 2021 г. по сравнению с 26,6 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 46,9 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в июле вырос на 13,8% г/г (2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,8% г/г в июле, 8,9% во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (28,6% г/г и 27,2% г/г соответственно). Потребительское кредитование в июле выросло на 16,2% г/г (13,7% г/г по 2 кв. 2021 года).

Ставки по кредитам физическим лицам в январе–июне в целом оставались стабильными. При этом ставка по рублевым жилищным кредитам в июле умеренно выросла до 7,7% (7,2% во 2 кв. 2021 года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям за период март–июнь выросли на 0,66 процентного пункта. При этом предпосылки для дальнейшего увеличения ставок в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн рублей в январе–июле 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0%(+3,4 трлн рублей).

- https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

3.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки Алтайского края на рынок оцениваемого объекта

Промышленное производство

В сфере промышленного производства в январе-августе 2021 года сводный индекс промышленного производства (далее - ИПП) сложился на уровне 102,4 %, объем отгруженной промышленными предприятиями продукции - 330,0 млрд. рублей.

В обрабатывающей промышленности ИПП составил 101,7 %, объем отгруженных товаров предприятиями отрасли - 286,2 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 100,7 %. Отмечается прирост объемов выпуска майонезов - на 3,9 %, изделий колбасных - на 3,3 %, кондитерских изделий - на 4,1 %, хлеба и хлебобулочных изделий - на 1,0 %, добавок биологически активных к пище - в 1,4 раза, добавок пищевых комплексных - на 2,4 %.

В добывающем секторе объем отгруженных товаров составил 7,5 млрд. рублей, что в 1,7 раза выше уровня января-августа предыдущего года.

Положительная динамика наблюдается в производстве прочих транспортных средств и оборудования, резиновых и пластмассовых изделий, обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, производстве прочей неметаллической минеральной продукции, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, бумаги и бумажных изделий, текстильных изделий, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, электрического оборудования, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, мебели, деятельности полиграфической и копировании носителей информации, производстве прочих готовых изделий.

Сельское хозяйство

В январе-августе 2021 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 71,2 млрд. рублей. В отчетном периоде произведено 809,1 тыс. тонн молока, 131,9 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе, 675,7 млн. яиц.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-августе 2021 года составил 46,3 млрд. рублей, 105,7 % к аналогичному периоду предыдущего года. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 7 879 новых квартир общей площадью 549,9 тыс. кв. метров, что на 30,2 % больше января-августа 2020 года (по России - на 29,5 %). Ввод нового жилья увеличен в 22 муниципальных районах и 8 городских округах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-июля 2021 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 31,5 тыс. рублей, что на 9,1 % выше уровня соответствующего периода 2020 года, в реальном выражении - на 2,2 %. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (1 10,5 % к аналогичному периоду прошлого года), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве резиновых и пластмассовых изделий (134,2 %), мебели (121,3 %), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (120,0 %), производстве пищевых продуктов (110,4 %), прочих транспортных средств и оборудования (109,0 %), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (108,3 %), машин и оборудования (108,2 %), электрического оборудования (108,1 %), готовых металлических изделий (105,1 %), кокса и нефтепродуктов (104,7 %), химических веществ и химических продуктов (103,6 %). В образовании заработная плата выросла на 12,9 %, в здравоохранении - на 4,4 %.

По состоянию на 01.09.2021 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 18,3 тыс. человек, или 1,7 % от численности рабочей силы. За январь-август 2021 года трудоустроены 37,2 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 1 4,7 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-августе 2021 года составил 247,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 102,4 % к соответствующему периоду 2020 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 48,4 %, непродовольственных товаров - 51,6 %. Объем платных услуг, предоставленных населению, составил 71,0 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 107,7 % к аналогичному периоду 2020 года.

Уровень потребительских цен

В августе 2021 года индекс потребительских цен в Алтайском крае составил 100,8 % к июлю 2021 года. По отношению к декабрю 2020 года прирост цен составил 6,3 %, в том числе на продовольственные товары - 5,9 %, на непродовольственные - 8,4 %, на услуги - 3,4 %. Алтайский край занимает 3 место среди регионов Сибири по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (4 693,96 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 21 из 24 социально значимых продуктов питания. В крае зафиксированы самые низкие средние цены в Сибири на яйцо куриное, сахар-песок, соль поваренную, муку пшеничную, крупу гречневую-ядрицу.

- https://economy22.ru/economy/se-monitoring/monitoring_08.2021.pdf

3.4. Анализ рынка сопоставимой недвижимости

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке коммерческой недвижимости. Он выполнен на основе данных предложений продажи и аренды в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке коммерческой недвижимости.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую (в соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости).

В стоимость 1 кв.м исследуемых объектов строительства включена стоимость права на земельный участок в тех случаях, когда к продаже предлагается отдельно стоящее здание.

Предполагается, что выявленные предложения продажи, включают НДС (20%).

Оценщику удалось найти небольшое количество сопоставимых объектов-аналогов.

Таблица 13

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости производственного назначения

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС
1	Помещение свободного назначения, 2208 м². Дата предложения 16 сентября в 12:47. О помещении. Площадь: 2208 м². Расположение Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, ул. Ленина, 189Б. Описание. Склад 1250 кв.м.. всё здание 2208 кв.м., с земельным участком 5120 кв.м.. (Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для стоянок автомобильного транспорта. Кад номер: 22:68:010807:78) Документы готовы! Срочно!!! Возможен торг! (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2208_m_906813423)	2 208,0	2 500 000

2	Автосервис, 1251 м². Дата предложения 08 октября 2021 года в 12:27. О помещении Площадь: 1251 м². Расположение Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д. Описание Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 1251 кв.м площадь участка 3 358 кв. м (Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Кад.№ 22:52:050016:272) Отдельный доступ к помещению с улицы. Рассматриваем продажу отдельными боксами, площадью от 50 кв.м. Здание с высокими потолками, под крупногабаритную технику. Возможен обмен на сельскохозяйственную технику, продукцию, пиломатериал, лес, авто, недвижимость в краевом центре. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/tyumentsevo/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_1251_m_2233819739)	1 251,0	2 800 000
3	Производство, 488.3 м². Дата предложения 08 октября 2021 года в 12:31. О помещении Площадь: 488.3 м². Расположение Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д. Описание Продаётся отдельно стоящее коммерческое строение в нежилом фонде, (Столярный цех). Общая площадь 488,3 кв.м площадь участка 50 сот. Отдельный вход с улицы. Возможен обмен на сельскохозяйственную технику, продукцию, пиломатериал, лес, авто, недвижимость в краевом центре. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/tyumentsevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_488.3_m_2233065903)	488,3	800 000
4	Производственное помещение, 1100 м². Дата предложения 19 сентября в 10:43. О помещении Площадь: 1100 м². Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Клубная ул., 21. Описание ПРОДАЮ или МЕНЯЮ производственное помещение общей площадью 1100 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 3455 кв.м. (Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности из массива с кадастровым номером 22:05:000000:29). Здание имеет производственные, складские, офисные и подсобные помещения, а также удобный подъезд со всех сторон. Рассмотрю различные варианты обмена. Все вопросы по телефону. Возможен торг. Собственник. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_323853587)	1 100,0	590 000
5	Здание с земельным участком. Дата предложения 14 сентября в 05:37. О помещении Площадь: 592.1 м². Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10. Описание С баланса банка продается Склад общей площадью 592,1 кв.м.(ID # 216348) Адрес: Алтайский край, Благовещенский р-н, р.п Благовещенка, ул Привокзальная, д 10/12. Состав лота: Здание (склады, кочегарка). Площадь: общая 592,1 кв. м. Этажность: 1, расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Благовещенский р-н, р.п Благовещенка, ул Привокзальная, д 10/12. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Под коммунально-складские объекты. Площадь: 2184 кв. м. Кадастровый номер: 22:05:050240:30. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelny_m_uchastkom_2186759463)	592,1	656 861
6	Помещение свободного типа 1050 м². Дата предложения 22 сентября в 16:42. О помещении Площадь: 1050 м² Расположение Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б. Описание Все коммуникации 380в скоростной интернет своя котельная, земля в собственности без залогов и арестов (Площадь участка 3 004 кв. м Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения. Кад.№ 22:71:011144:57) (можно производство, склады,автосервис и т,д) (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/slavorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_tipa_1050_m_1890548719)	1 050,0	2 625 000
7	Производственное помещение, 867.8 м². Дата предложения 30 сентября в 14:30. О помещении Площадь: 867.8 м². Расположение Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, с. Усть-Чарышская Пристань. Описание Здание оформлено как колбасный цех (разделяется на пред убойное помещение, убойный цех, разделочный, складские, копильный цех - печи кирпичные 4 камеры, помещения под холодильные камеры, офисные кабинеты, раздевалки с душевой), своя ктп 220/380, вода центральная, канализация, земли 55 соток, доп строения, всё в собственности на физ лице. Все вопросы по телефону. Цена до декабря! (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/ust-charyshskaya_pristan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_867.8_m_1153218604)	867,8	1 000 000

Проанализировав ценовую информацию представленную в таблице, можно установить границы ценовых диапазонов для недвижимости, схожей с объектами оценки.

Так минимальные значение ценовой границы, сходной по сопоставимости недвижимости составляет 536 руб/кв.м. максимальное значение - 2500 руб/кв.м., при средней величине показателя - 1472руб/кв.м.

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости административного назначения

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС
1	Свободного назначения, 140. м². Дата предложения 15 сентября в 13:44. О помещении Площадь: 140 м². Расположение Алтайский край, Залесовский р-н, с. Залесово, Коммунистическая ул., 96. Описание нежилое помещение (100квм магазин и 40 квм склад-гараж) раньше был магазин, последнее время офис. очень теплое из современных материалов(сендвич панелей) находится в центре рядом магазины и гос учреждения. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/zalesovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_202882)	140,0	2 300 000
2	Продается 6-ой этаж здания в Бизнес-центре 1500 м². Дата предложения 24 сентября в 09:38. О помещении Площадь: 1500 м². Расположение Алтайский край, Рубцовск, пр-т Ленина, 206. Описание Продается 6-ой этаж здания 1500 кв.м. в "Бизнес-центре" "Бизнес-центр" расположен по красной линии возле здания стоянка для авто в здании работают: кафе фитнес-центр массажный кабинет (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_6-oy_etazh_zdaniya_v_biznes-tsentre_1500_m_2241571202)	1 500,0	5 000 000
3	1/2 доля Офисное помещение, 192.9 м². Дата предложения 20 сентября в 21:26. О помещении Площадь: 192.9 м² Расположение Алтайский край, Рубцовск, Красная ул., 100. Описание Помещение находится на 4-м этаже 4-этажного административного здания. Есть отдельный вход. В данный момент помещение используется под узел АТС и офисные помещения. Возможна перепланировка, а также продажа помещения целиком. Возможен обмен на автомобиль. или сдам в аренду два кабинета около 90 м² за 15.000 руб. / мес. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/12_dolya_ofisnoe_pomeschenie_192.9_m_775472277)	96,5	790 000
4	Свободного назначения, 70 м². Дата предложения 09 октября 2021 года в 09:41. О помещении Площадь: 70 м² Расположение Алтайский край, Рубцовск, ул. Дзержинского, 16. Описание Продам помещение на первом этаже Дзержинского 16. В доме на первом этаже все магазины, кроме этого угла. Помещение состоит из 4 комнат - малосемеек. Торг реальным покупателям обязателен. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_22601388123)	70,0	900 000
5	Офисное помещение в с. Михайловское, 109.6 м². Дата предложения 24 сентября в 12:58. Площадь: 109.6 м² Расположение Алтайский край, Михайловский р-н, с. Михайловское, Садовая ул., 17. Описание Продается нежилое помещение на 2 этаже административного здания. Непрофильный актив ПАО СК "Росгосстрах". Просьба звонить с 13 до 22 часов.. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_s._mihaylovskoe_109.6_m_1268911527)	109,6	270 000
6	Свободного назначения. Дата предложения 20 сентября в 15:54. О помещении Площадь: 490 м² Расположение Алтайский край, Новичихинский р-н, с. Новичиха, Первомайская ул., 56. Описание Помещение в хорошем состоянии. Первый этаж арендует Сбербанк. На втором кабинетная система. В каждом кабинете кондиционер. Санузлы на каждом этаже. Возможен обмен. Продажа с НДС. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/novichihsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2109680754)	490,0	4 000 000
7	Здание, 322 м². Под магазин, офис, услуги и т.п Дата предложения 25 сентября в 13:35. О помещении Площадь: 322 м² Расположение Алтайский край, Алейск, площадка Ремзавода, 12А. Описание Продаю здание общей площадью 321,7 м². Здание 2-х этажное, кадастровый № 22:62:021301:217. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов), кадастровый № 22:62:021301:128, площадь 712 кв.м., под административное здание. Коммуникации присутствуют. Состояние Удовлетворительное. Ранее располагались различные торговые организации и услуги. Я Собственник. Прямая продаж. Возможен обмен на автомобиль с доплатой в обе стороны. Звоните. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/aleysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_322_m._pod_magazin_ofis_uslugi_i_t.p_1746216225)	322,0	1 200 000
8	Свободного назначения, 273.8 м². Дата предложения 28 сентября в 15:23. О помещении. Площадь: 273.8 м². Расположение Алтайский край, Рубцовск, ул. Светлова, 25А. Описание Продаю одноэтажное здание , требующее ремонта. Площадью 273,8 м² ,на земельном участке 968 м². Здание балочного типа,все стены не капитальные. Канализация, отопление, холодная, горячая вода, свет 380 В, (допустимая мощность 93кв/ч). Сигнализация.Большая парковка, удобные подъездные пути. Вокруг здания находятся 16 пятиэтажных жилых домов, детский сад, ДЮДК Черемушки. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_273.8_m_2200352552)	273,8	2 700 000

Проанализировав ценовую информацию представленную в таблице, можно установить границы ценовых диапазонов для недвижимости, схожей с объектами оценки.

Так минимальное значение ценовой границы, сходной по сопоставимости недвижимости составляет 2464 руб/кв.м. максимальное значение - 16429 руб/кв.м., при средней величине показателя - 8128руб/кв.м.

Таблица 15

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости гаражные боксы

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС
1	Гараж, 30 м². Дата предложения 24 сентября в 11:02. О гараже Площадь: 30 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение. Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Красноармейская ул., 81. Описание Новый гараж. Свет отдельный. пол деревянный, по краям бетон. Высокие ворота. Отличные соседи. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2219142704)	30,0	165 000
2	Гараж, > 30 м². Дата предложения 18 сентября в 14:24 О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Новая ул. Описание 330 квартал. Капитальный гараж 42 кв.м. на две машины. Есть погреб, смотровая яма, электричество, щит 36V, металлические стеллажи как в самом гараже, так и в погребе, на крыше - чердак. Обшит сайдингом. Рядом шиномонтаж, мойка, магазин запчастей. Торг уместен. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1787229533)	42,0	350 000
3	Гараж. Дата предложения 5 октября в 10:00. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Да Расположение Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, ул. Терешковой. Описание Продаю двух этажное здание с гаражами. первый этаж 104кв/м три гаража,туалет и две комнаты,второй этаж пять комнат и коридор. здание благоустроенное: центральный водопровод,центральная канализация Электричество 380в.Возможно использовать под С.Т.О. или производство. ТОРГ..... ОБМЕН...на круглый лес,пиломатериал,авто. Похожие (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/garazhi_i_mashinomesta/garazh_1790736941)	104,0	950 000
4	Гараж, 30 м². Дата предложения 7 октября в 18:25. О гараже Площадь: 30 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, Заводская ул., 4Б. Описание Продается новый кирпичный гараж с документами, имеется погреб. Находится в рядом с 5 ти этажкой, Ремзавод. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1345847309)	30,0	250 000
5	Гараж, > 30 м². Дата предложения 7 октября в 21:17. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск Описание Продам гараж 150квдратных метра плюс прилегающая территория 3 сотки . торг обмен на автомобиль земля и здания находятся в собственности. Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, с. Павловск, ул. Мелиораторов, дом 19 "В" Кадастровый номер земельного участка: 22:31:020004:379. площадь 500 кв. м. в собственности. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2104362595)	150,0	1 350 000
6	Гараж, > 30 м². Дата предложения 12 сентября в 22:57. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Романовский р-н, с. Романово, Крупская ул., 31А. Описание Продаю 5 гаражей общей площадью 250м2.СТО, автомойка, торговые павильоны...За гаражами огороженная территория общей площадью 854 м2. Расположения центр села базарная площадь!.Вода канализация.380в Торг уместен. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/romanovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2074284789)	250,0	575 000
7	Гараж, 23 м². Дата предложения 17 сентября в 08:08. О гараже Площадь: 23 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, ул. Кирова, 68. Описание Продается гараж в пгт Благовещенка по адресу пер. Школьный, д. 48а. В гараже есть свет, можно подключить к центральному отоплению. Имеется смотровая яма, возможно переоборудование под автомастерскую (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/blagoveschenka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_1444137113)	23,0	150 000
8	Гараж, 29 м². Дата предложения 13 сентября в 20:18. О гараже Площадь: 29 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Целинная ул., 10. Описание СРОЧНО!!! Продам гараж, в районе ЖД котельной. В гараже имеется: комната отдыха, смотровая яма, погреб, электросчётчик. ТОРГ уместен. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kulunda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_1900955581)	29,0	65 000

Проанализировав ценовую информацию представленную в таблице, можно установить границы ценовых диапазонов для недвижимости, схожей с объектами оценки.

Так минимальное значение ценовой границы, сходной по сопоставимости недвижимости составляет 2241 руб/кв.м. максимальное значение - 9135 руб/кв.м., при средней величине показателя - 6421 руб/кв.м.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Условия рынка: торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий предложений и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по аренде объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Диапазон корректировки колеблется от 0 до 20%.

Вид разрешенного использования

Назначение объекта недвижимости, предполагаемое при его проектировании для наиболее эффективного использования. Предполагается, что для изменения функционального назначения объекта недвижимости собственнику необходимо провести соответствующие работы по перепланировке, ремонту и т.п. Указанные затраты могут быть достаточно различными, и требуют индивидуальных сметных расчетов. При этом затраты для переоборудования помещений, близких по функциональному значению минимальны и могут составлять до 5%. В случае изменения функционального назначения объектов различных (склад – офис и т.п.) указанные затраты могут достигать до 100%.

Местоположение объекта

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Физические характеристики: площадь объекта

По результатам анализа рынка выявлено, что чем больше площадь объекта-аналога, тем меньше стоимость 1 кв.м. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.

3.5. Анализ рынка земельных участков

На сегодняшний день сделки в области купли/продажи Земли идут в нескольких направлениях:

1. Целевая продажа земли под застройку (жилищное строительство, строительство коммерческих объектов, и т.д.). Продает участки муниципалитет, фонд имущества. Покупают: строительные компании, крупные торговые и производственные компании под строительство собственных объектов, банки, страховые компании и т. д. Объекты, попадающие под категорию «лакомые куски» уходят с торгов в порядке объявленных тендеров, в процессе которых стартовая цена может увеличиться в несколько раз.

2. Продажа земли под объектами коммерческой недвижимости. Объекты, продаваемые муниципалитетом и т. д. включают землю в едином пакете с «объектом недвижимости». Приобретение земли для предпринимателей во многом является вынужденной мерой, т.к. понесенные затраты вряд ли можно будет быстро окупить, если получится окупить вообще. Преимущественное право выкупа земли сохраняется за владельцем объекта недвижимости, располагающимся на конкретном участке.

3. Земля, как объект на вторичном рынке. За последние 10 лет на рынке появились свободные участки, которые были проданы ранее или выделены при приватизации в составе имущественного комплекса, а дальше перепродавались в процессе банкротства, разделов собственности, «сбрасывания» социалки и т. д. Сегодня они выставляются на продажу вместе с объектами недвижимости. Следует отметить пассивность и глубокую стагнацию рынка в малонаселённых сельских пунктах.

4. Продаются также участки, в которых земля не выкуплена, но существует **право аренды земли и прописано «целевое назначение»** выделенной земли, дающее право осуществлять строительство на основании договора об аренде земли. Схема является достаточно рискованной, но на продаже можно хорошо заработать.

Влияние на ценообразование

1. Юридическое оформление земельных отношений. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности. Это объяснимо тем, что процедура оформления земли в собственность очень длительная (7-8 месяцев) и затратная (в среднем около 70 000 рублей), поэтому количество желающих приобрести объект с оформленным в собственность земельным участком растет с каждым днем.

2. Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях — наличие парковочной площадки.

3. Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций — очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

Таблица 16

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка земельных участков производственно складского назначения

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 24,2 сот. (промназначения). Срочно! Продам земельный участок 2420 кв. м. в центре с. Павловска, возле Пенсионного фонда, на берегу реки. Можно разделить на два участка. Торг на месте. (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_242_sot_promnaznacheniya_1993968267)	2 420	650 000
2	Участок 64 сот. (промназначения). Кадастровый номер: 22:33:043402:1000. Алтайский край, Первомайский р-н, пос. Покровка Предлагаем в покупку земельный участок для строительства комплекса дорожного сервиса. Адрес местонахождения: Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка. Расстояние от Барнаула до поселка Покровка 33 км в сторону Бийска. Участок примыкает к трассе Р-256. Общая площадь 6446 кв.м. Вид права: собственность. Категория земель: земли промышленности. Разрешенное использование для строительства комплекса дорожного сервиса. Земельный участок расположен напротив действующей АЗС. (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_promnaznacheniya_1407381263)	6 446	2 150 000
3	Участок 38 сот. (промназначения) Земельный участок в центре с. Троицкое под строительство (торговый центр, производство, автомастерская, склады и др.). Рядом ж/д тупик. Кадастровый номер: 22:51:110228:18. Точный адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к. (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_450455222)	3 876	2 000 000
4	Участок 6 сот. (промназначения). Два участка: Кадастровый номер: 22:64:012208:93. Кадастровый номер: 22:64:012208:92. Свет подведен. Цена за два участка 500 000 руб. Расположена рядом трасса которая ведет на Белокуриху-2 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/belokuriha/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_568390270)	600	300 000

Таким образом, минимальное значение стоимости одного квадратного метра составляет 269 руб/кв.м., максимальное значение составит 516 руб/кв.м. среднее значение составит 405 руб/кв.м.

Таблица 17

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка земельных участков общественно делового назначения

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 5,9 сот. (промназначения) Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби В продаже участок с отличной транспортной развязкой, напротив находится ТЦ, Мария-Ра, Магнит. Кадастровый номер: 22:68:010315:146. Для размещения объектов торговли. Российская Федерация, Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Карла Маркса, 1236 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promnaznacheniya_2258319216)	590	600 000

2	Участок 2,7 сот. (промназначения). Алтайский край, село Павловск, Заводская улица, 2Б Продам участок 2,7 сотки под строительство коммерческого объекта. Удачное расположение, хорошая транспортная развязка, рядом торговые центры, магазины. Кадастровый номер: 22:31:020002:1029 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_22_15985259)	270	849 999
3	Участок 15 сот. (промназначения). Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 82 Предлагаем к покупке земельный участок в селе Павловск Алтайского края Павловского района. 57 км от города Барнаула. Земельный участок у дороги под придорожный сервис, рядом АЗС. Общая площадь участка 15 соток. Вид права собственности. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под АЗС, автосервис. Кадастровый номер: 22:31:020004:10640 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_16)	1 500	1 700 000
4	Участок 30,3 сот. (промназначения). Алтайский край, Заринск, Железнодорожная ул., 30 Предлагается к продаже земельный участок, кадастровый номер: 22:66:090101:31, общей площадью 3030 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Заринск, ул. Железнодорожная, 30. Хорошая автотранспортная доступность. Земельный участок находится в жилом районе, инфраструктура развита. Кадастровый номер: 22:66:090101:31 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_2236015924)	3 030	2 281 590

Таким образом, минимальное значение стоимости одного квадратного метра составляет 753 руб/кв.м., максимальное значение составит 3148 руб/кв.м. среднее значение составит 1513 руб/кв.м.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Условия рынка: торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий предложения и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по аренде объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Диапазон корректировки колеблется от 0 до 20%.

Вид разрешенного использования

Назначение объекта недвижимости, предполагаемое при его проектировании для наиболее эффективного использования. Предполагается, что для изменения функционального назначения объекта недвижимости собственнику необходимо провести соответствующие работы по перепланировке, ремонту и т.п. Указанные затраты могут быть достаточно различными, и требуют индивидуальных сметных расчетов. При этом затраты для переоборудования помещений, близких по функциональному значению минимальны и могут составлять до 5%. В случае изменения функционального назначения объектов различных (склад – офис и т.п.) указанные затраты могут достигать до 100%.

Местоположение объекта

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Физические характеристики: площадь объекта

По результатам анализа рынка выявлено, что чем больше площадь объекта-аналога, тем меньше стоимость 1 кв.м. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.

Физические характеристики: техническое состояние

По результатам анализа рынка выявлено, что чем хуже техническое состояние объекта-аналога, тем меньше стоимость 1 кв.м. Диапазон корректировки на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 0 до 50%

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

Таким образом, относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, можно сделать следующие выводы:

Рынок аналогичной недвижимости г. Новоалтайска является активным.

Под емкостью рынка традиционно понимается потенциальный потребительский спрос, который может быть предъявлен на определенные блага. В этом смысле можно говорить и о емкости рынка коммерческой недвижимости. Поскольку данные о реальных сделках на рынке недвижимости являются закрытыми, то очень трудно определить реальный объем продаж на данном рынке, в связи с чем не представляется возможным рассчитать коэффициент емкости рынка.

Основные мотивации покупателей, которые определяют ценовые значения на данном рынке следующие: потребители хотят получить удобные для осуществления коммерческой деятельности площади по наименьшим из возможных цен, вследствие ограниченности в денежных ресурсах.

Основные мотивации продавцов заключаются в сопротивлении понижающему давлению на цену, желанию реализовать данный объект недвижимости по максимально возможным ценам.

Для объектов коммерческой недвижимости срок экспозиции на рынке может составлять от нескольких месяцев до нескольких лет в зависимости от функционального назначения объекта, его технического состояния, местоположения.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Описание процесса оценки объекта оценки

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

4.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

4.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;

метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода различают:

Метод прямой капитализации доходов - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Данный метод используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод анализа дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;

Метод капитализации по расчётным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Анализ возможных подходов к оценке

Затратный подход.

При оценке рыночной стоимости имущества базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести аналогичный по и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Учитывая всю необходимую у оценщика информацию в настоящей оценке применялся затратный подход для всех объектов оценки.

Доходный подход.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент, как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы; риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации прибыли в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что собственник недвижимого имущества в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными).

Применение второго метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. Для оценки объектов доходной недвижимости, как правило, используется метод капитализации доходов. Прямая капитализация предполагает время получения доходов, равным одному году, а поток стабильным.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию.

Иными словами для объекта оценки:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов;

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости не имеется достаточного количества информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, и не имеется достаточного количества достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно.

Для определения рыночной стоимости универсальных зданий административно производственного назначения в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, наиболее целесообразным методом определения стоимости объекта сравнительным подходом является **метод сравнения продаж**.

Для определения рыночной стоимости земельного участка под объектом капитального строительства в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, наиболее целесообразным методом определения стоимости объекта сравнительным подходом является **метод сравнения продаж**.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Затратный подход

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.

Определение полной восстановительной стоимости

Стоимость восстановительная определяется как стоимость создания точной копии оцениваемых объектов с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

При определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта отсутствовала проектно-сметная документация, поэтому основное внимание было уделено информации, предоставленной Заказчиком, и результатам технического освидетельствования объекта, с целью определения фактического состояния.

Также использовались данные Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня “Индексы цен в строительстве”, издания КО-ИНВЕСТ из серии “Справочник оценщика”, Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов, 1970 г., Сборники укрупненных показателей стоимости строительства, 1960-1990 гг. и другая информация ссылки на которую присутствуют в отчете.

Расчет рыночной стоимости здания проводится с применением затратного подхода по следующей формуле:

$$Ст-ть_{i-го\ объекта\ улучшений} = ПВС_{i-го\ объекта} - Износ_{i-го\ объекта\ накопленный}$$

Расчет прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затратным методом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно-обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

В данном конкретном случае прибыль предпринимателя не рассчитывалась в связи с наличием у объектов оценки признаков внешнего износа.

Описание коэффициентов

Расчет затрат на замещение производится по следующей формуле:

$$С_{зам} = ОЗ \times C_{м^3} \times K_{об} \times K_{кап} \times K_{ст} \times K_{доп} \times K_{кл} \times K_{ндс} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

где:

ОЗ - строительный объем здания, или другая стоимостная единица для сооружений;

$C_{м^3}$ - стоимость строительства 1 $м^3$ здания в уровне цен 1969 г. включая прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления (Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.).

$K_{об}$ - поправочный коэффициент на несоответствие объемного решения.

$K_{кап}$ - поправка на группу капитальности на основании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

$K_{ст}$ - поправочный коэффициент на отсутствие какой-либо из наружных стен.

$K_{доп}$ - поправочный коэффициент учитывающий необходимость приобретения дополнительных мощностей.

$K_{кл}$ - коэффициент, учитывающий различие в климатическом поясе.

K_1 - коэффициент перехода от уровня цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Постановление ГосСтроя СССР №94 от 11.05.1983г. равен - 1,17, и поправочный коэффициент на климатические условия (Постановление ГосСтроя СССР "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек" №94 от 11.05.1983г.) - 1,06, составляет $1,17 \times 1,06 = 1,24$;

K_2 - коэффициент перехода от уровня цен 1984 г. к ценам 1991 г. (Письмо ГосСтроя СССР "Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных и прочих работ и затрат в строительстве" №14 от 06.09.1990г. И п.4.), составляет: $1,55 \times 0,94 = 1,457$;

КЗ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в цены по состоянию на дату оценки по состоянию на III квартал 2021 года составляет $12,61 \cdot 9,408 = 118,63$ (Вестник Управления ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Госстроя России выпуск №4(20) 1999 год.; Индексы цен в строительстве Ко-Инвест)

К4 - индекс учитывающий налог на добавленную стоимость - 1 (без НДС).

Результаты расчётов приведены в Таблицах ниже.

Таблица 18

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

1. Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366

Затратный подход не применялся. Нам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью административного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Таблица 19

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

2. Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103

№ п.п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 23, отд. II Табл. 20 а
2	ОЗ - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости (разд. 8 технического паспорта)	6396 куб.м.
3	См ³ - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	13,8 руб./куб.м.
4	К _{об} - Поправка на несоответствие объемного решения	1,000
5	К _{кап} - Поправка на несоответствие конструктивных решений	1,000
6	К _{ст} - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,000
7	К _{доп} - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,000
8	К _{кл} - Коэффициент учитывающий различие в климатическом поясе	1,060
9	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	93 560,69
10	К ₁ - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,240
11	К ₂ - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,457
12	К ₃ - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	118,63
13	К ₄ - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,00
14	Стоимость нового строительства объекта оценки на дату оценки, руб.	20 055 765

Таблица 20

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

3. Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101

№ п.п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 18 отд. I Табл. 5 б
2	ОЗ - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости (разд. 8 технического паспорта)	1750 куб.м.

3	C_m^3 - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	14,6 руб./куб.м.
4	$K_{об}$ - Поправка на несоответствие объемного решения	1,00
5	$K_{кап}$ - Поправка на несоответствие конструктивных решений	1,00
6	$K_{ст}$ - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,00
7	$K_{доп}$ - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,000
8	$K_{кл}$ - Коэффициент учитывающий различие в климатическом поясе	1,09
9	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	27 849,50
10	K_1 - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,240
11	K_2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,457
12	K_3 - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	118,63
13	K_4 - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,00
14	Стоимость строительства, руб.	5 969 847

Таблица 21

Расчет затрат на восстановление объекта оценки

4. Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364

№ п./п.	Показатели используемые для расчета стоимости нового строительства (стоимости восстановления)	Значение показателей
1	Источник информации, для расчета стоимости затрат на восстановление	УПВС - 19 отд. III Табл. 67 а
2	ОЗ - Объемно планировочный показатель участвующий в расчете восстановительной стоимости (разд. 8 технического паспорта)	330 куб.м.
3	C_m^3 - Стоимость единицы участвующей в расчете ПВС в ценах 1969г.	21,4 руб./куб.м.
4	$K_{об}$ - Поправка на несоответствие объемного решения	1,00
5	$K_{кап}$ - Поправка на несоответствие конструктивных решений	1,00
6	$K_{ст}$ - Поправка на отсутствие какой-либо из наружных стен	1,00
7	$K_{доп}$ - Затраты на приобретение дополнительных мощностей	1,00
8	$K_{кл}$ - Коэффициент учитывающий различие в климатическом поясе	1,06
9	Стоимость объекта оценки в ценах 1969 г., руб.	7 485,72
10	K_1 - Индекс перехода цен базисного уровня 1969 г., к ценам на 01.01.1984 г.	1,240
11	K_2 - Индекс перехода цен уровня 1984 г., к ценам на 01.01.1991 г.	1,457
12	K_3 - Индекс перехода цен уровня 1991 г., к текущим ценам на дату оценки	118,63
13	K_4 - Индекс учитывающий налог на добавленную стоимость	1,00
14	Стоимость строительства, руб.	1 604 647

Оценка накопленного износа и обесценивания

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами из вне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

Определение физического износа

В качестве исходных данных для определения физического износа зданий и сооружений произведен осмотр с использованием данных по основным признакам износа зданий (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.):

Таблица 22

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Таблица 23

Определение физического износа

№ п/п	Наименование объекта	Краткое техническое состояние объекта согласно шкалы износов	Физ.износ износ, %.
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	30
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	30
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	30

4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	30
---	---	---	----

Таблица 24

Расчет величины износа объектов оценки

№ п/п	Наименование	ПВС, руб.	Физический износ, %	Величина физического износа, руб.
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	ЗП не применялся	30,00	0
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	20 055 765,00	30,00	6 016 730
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	5 969 847,00	30,00	1 790 954
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	1 604 647,00	30,00	481 394
ИТОГО:		27 630 259,00	---	8 289 078

Расчет внешнего износа

Экономический (внешний) износ - потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как: общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе, сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложений, или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также, правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Для недвижимости может быть очень существенным влияние локальных рыночных условий – зонирования, состояние местной экономики и безработица.

Внешний износ определен как соотношение между рыночной стоимостью зданий без учета стоимости земельного участка и остаточной восстановительной стоимостью зданий.*

* - С.В. Гриненко "Экономика недвижимости". Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

В отношении объектов оценки данный вид износа объясняется тем, что в малых городах рыночная стоимость зданий значительно ниже восстановительной стоимости.

Таблица 25

Аналоги найденные в результате изучения рынка гаражных боксов

№ п/п	Наименование объекта	Краткое описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Гаражный бокс	Гараж, > 30 м². Дата предложения 7 октября в 21:17. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск Описание Продам гараж 150квдратных метра плюс прилегающая территория 3 сотки . торг обмен на автомобиль земля и здания находятся в собственности. Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, с. Павловск, ул. Мелиораторов, дом 19 "В" Кадастровый номер земельного участка: 22:31:020004:379. площадь 500 кв. м. в собственности. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2104362595)	150,0	1 350 000

2	Гаражный бокс	Гараж, > 30 м. Дата предложения 18 сентября в 14:24 О гараже тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Новая ул. 26 Описание 330 квартал. Капитальный гараж 42 кв.м. на две машины. Есть погреб, смотровая яма, электричество, щит 36V, металлические стеллажи как в самом гараже, так и в погребе, на крыше - чердак. Обшит сайдингом. Рядом шиномонтаж, мойка, магазин запчастей. Торг уместен. Земельный участок в аренде под всем ГСК. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/garazhi-i-mashinomasty/garazh-30-m-1787220523)	42,0	350 000
---	---------------	--	------	---------

Аналоги найденные в результате изучения рынка производственно складских помещений

№ п/п	Наименование объекта	Краткое описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Производственно складское здание	Помещение свободного типа 1050 м². Дата предложения 22 сентября в 16:42. О помещении Площадь: 1050 м² Расположение Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б. Описание Все коммуникации 380в скоростной интернет своя котельная, земля в собственности без залогов и арестов (Площадь участка 3 004 кв. м Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения. Кад.№ 22:71:011144:57) (можно производство, склады,автосервис и т,д) (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_tipa_1050_m_1890548719)	1 050,0	2 625 000
2	Производственно складское здание	Автосервис, 1251 м². Дата предложения 08 октября 2021 года в 12:27. О помещении Площадь: 1251 м². Расположение Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д. Описание Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 1251 кв.м площадь участка 3 358 кв. м (Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Кад.№ 22:52:050016:272) Отдельный доступ к помещению с улицы. Рассматриваем продажу отдельными боксами, площадью от 50 кв.м.Здание с высокими потолками, под крупногабаритную технику. Возможен обмен на сельскохозяйственную технику, продукцию, пиломатериал, лес, авто, недвижимость в краевом центре. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/tyumentsevo/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_1251_m_2233819739)	1 251,0	2 800 000

При анализе рынка недвижимости Оценщик в своих расчетах использовал накопленный статистический материал отраженный в разделе анализ рынка. В качестве аналогов была взята аналогичная недвижимость выставленная на продажу в схожих социально-экономических условиях.

Количественные и качественные характеристики объектов аналогов определены по данным продавца.

В Таблице 26 представлен расчет восстановительной стоимости для объектов аналогов.

Таблица 26

Расчет восстановительной стоимости зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Количественные данные для расчета ВС*	Восст.ст-ть единицы, руб. в ценах 1969 г.	Коэффициент приведения						ВС, руб. без ндс
				Ккап	Ккл	К1	К2	К3	итого	
Гаражные боксы										
1	Гаражный бокс	900 куб.м.	18,2руб/куб.м. - УПВС-19, отд, III, Табл. 67	1,00	1,09	1,24	1,457	118,63	233,7	3 827 244
2	Гаражный бокс	210 куб.м.	21,4руб/куб.м. - УПВС-19, отд, III, Табл. 67	1,00	1,09	1,24	1,5	118,63	233,7	1 050 039
Производственно складские здания										
1	Производственно складское здание	5349 куб.м.	13,4руб/куб.м. - УПВС-18, отд, I, Табл. 1	1,00	1,09	1,24	1,457	118,63	233,7	16 747 113

2	Производственно складское здание	7506 куб.м.	11,2руб/куб.м. - УПВС-19, отд, III, Табл. 67	1,00	1,09	1,24	1,457	118,63	233,7	19 642 596
---	----------------------------------	-------------	--	------	------	------	-------	--------	-------	------------

* - расчет количественных данных объектов-аналогов, для расчета восстановительной стоимости был произведен на основании интервьюирования продавца по телефонам указанным в объявлении. Расчет показателя производился путем перемножения ширины длины и высоты строения по внешним обмерам.

Таблица 27

Расчет остаточной восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	ПВС, руб.	Физ.износ износ, %.	Краткое техническое состояние объекта	Остаточная ВС, руб.
Гаражные боксы					
1	Гаражный бокс	3 827 244	30	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	2 679 071
2	Гаражный бокс	1 050 039	20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.. Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.	840 031
Производственно складские здания					
1	Производственно складское здание	16 747 113	30	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	11 722 979
2	Производственно складское здание	19 642 596	30	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.. Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	13 749 817

В качестве исходных данных для определения физического износа зданий и сооружений произведен осмотр с использованием данных по основным признакам износа зданий (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.):

Таблица 28

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Расчет стоимости права выкупа земельного участка под объектом недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Площадь ЗУ, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. ЗУ	ИТОГО рыночная стоимость земельного участка под объектом недвижимости, руб.
Гаражные боксы				
1	Гаражный бокс	500	481,81	240 905
2	Гаражный бокс	42*	409,54	17 201
Производственно складские здания				
1	Производственно складское здание	3 004	389,89	1 171 230
2	Производственно складское здание	3 358	338,33	1 136 112

* - площадь земельного участка принята только под пятном застройки, объект находится на территории ГСК, участок обременен на праве долгосрочной аренды.

Определение стоимости земельных участков под объектами аналогами**Обоснование выбора единиц сравнения**

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельных участков в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 30

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 24,2 сот. (промназначения). Срочно! Продам земельный участок 2420 кв. м. в центре с. Павловска, возле Пенсионного фонда, на берегу реки. Можно разделить на два участка. Торг на месте. Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_242_sot._promnaznacheniya_1993968267)	2 420	650 000
2	Участок 38 сот. (промназначения) Земельный участок в центре с. Троицкое под строительство (торговый центр, производство, автомастерская, склады и др.). Рядом ж/д тупик. Кадастровый номер: 22:51:110228:18. Точный адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к. (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_450455222)	3 876	2 000 000
3	Участок 6 сот. (промназначения). Два участка: Кадастровый номер: 22:64:012208:93. Кадастровый номер: 22:64:012208:92. Свет подведен. Цена за два участка 500 000 руб. Расположена рядом трасса которая ведет на Белокуриху-2 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/belokuriha/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_568390270)	600	300 000

Расчет стоимости земельного участка под объектами аналогами представлены в таб. № 31.

Таблица 31

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под гаражным боксом №1

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	500,0	2 420	3 876	600

Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, район Павловский, с. Павловск, ул. Мелиораторов, дом 19 "В"	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
	X	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	500,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	1,24 / 333,06	1,42 / 732,72	1,00 / 576,92
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 293,10	-12,0% / 644,79	-12,0% / 507,69
Весовые коэффициенты	1,0	0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		97,69	214,91	169,21
		481,81		

Таблица 32

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под гаражным боксом №2

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	42,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Новая ул.	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
	X	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
Корректировка на объём передаваемых прав	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
	X	0,85 / 228,31	0,85 / 438,60	0,85 / 490,38
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 228,31	0,0 / 438,60	0,0 / 490,38
Корректировка на разницу в площади	42,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	1,24 / 283,10	1,42 / 622,81	1,00 / 490,38
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 249,13	-12,0% / 548,07	-12,0% / 431,53
Весовые коэффициенты	1,0	0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		83,04	182,67	143,83
		409,54		

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под производственно складским зданием №1

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	3 004,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б.	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,15 / 576,92
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	3 004,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	1,00 / 268,60	1,15 / 593,40	0,81 / 467,31
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 236,37	-12,0% / 522,19	-12,0% / 411,23
Весовые коэффициенты	1,0	0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		78,78	174,05	137,06
		389,89		

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под производственно складским зданием №2

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	3 358,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,15 / 576,92
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	3 358,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	0,87 / 233,68	1,00 / 516,00	0,70 / 403,84
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 205,64	-12,0% / 454,08	-12,0% / 355,38
Весовые коэффициенты	1,0	0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		68,54	151,34	118,45
		338,33		

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка на наличие коммуникации

Корректировка не производилась поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям.

Индивидуальная корректировка на разницу в площади

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился на основании среднеарифметического взвешивания как 0,3333 для всех аналогов.

Расчет внешнего износа

Расчет внешнего износа определялся по формуле:

$$\text{Ивн} = (1 - (\text{Срын} - \text{СЗУ}) / \text{СЗП})$$

где:

Срын - Рыночная стоимость объектов-аналогов без НДС, руб.

СЗУ - Рыночная стоимость земельного участка
 СЗП - Рыночная стоимость улучшений по затратному подходу без НДС, руб.

Таблица 35

Определение внешнего износа путем сопоставления рыночной стоимости объектов-аналогов и расчетной стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Аналоги	Рыночная стоимость улучшений по затратному подходу без НДС, руб.	Рыночная стоимость объектов-аналогов без НДС, руб.	Стоимость ЗУ без НДС, руб.	ИТОГО внешний износ, %.	ИТОГО внешний износ, руб.
Гаражные боксы						
1	Гаражный бокс	2 679 071	1 125 000,00	240 905,00	67,00%	1 794 976
1	Гаражный бокс	840 031	291 666,67	17 200,68	67,33%	565 565
Среднее значение внешнего износа					67,16%	
Производственно складские здания						
2	Производственно складское здание	11 722 979	2 187 500,00	1 171 229,56	91,33%	10 706 709
2	Производственно складское здание	13 749 817	2 333 333,33	1 136 112,14	91,29%	12 552 596
Среднее значение внешнего износа					91,31%	

Таким образом значение внешнего износа для гаражного бокса составляет: 67,16 %

Таким образом значение внешнего износа для производственно складских помещений составляет: 91,31 %

Функциональный износ

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам. Износ измеряется стоимостью существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.

К сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Износ измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций "Сверхулучшенный" минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

По нашему мнению данный вид износа у объектов оценки отсутствует.

Расчет общего накопленного износа

Определив величины каждого вида износа, можно получить общую оценку износа, рассчитанную по формуле перемножения значений всех видов износа (мультипликативный метод):

$$И_{об} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун не испр}) \times (1 - И_{фун испр}) \times (1 - И_{вн})$$

Общий накопленный износ

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %		Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
			исправим.	неисправ.		
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	-	-	-	-	не рассчитывался
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	30,00	0,00	0,00	91,31%	93,92
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	30,00	0,00	0,00	91,31%	93,92
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	30,00	0,00	0,00	67,16%	77,01

Расчет остаточной восстановительной стоимости

Определив общую оценку износа, рассчитанную по формуле перемножения значений всех видов износа и отняв полученный износ от восстановительной стоимости мы получим остаточную восстановительную стоимость или рыночную стоимость здания по затратному подходу.

Таблица 37

Итоговое значение стоимости объектов оценки (затратный подход)

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость объекта, руб.	Общий накопленный износ, руб.	% износа	Остаточная восстановительная стоимость объекта, руб. без НДС
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	ЗП не применялся	-	не рассчитывался	-
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	20 055 765	18 836 374	93,92	1 219 391
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	5 969 847	5 606 880	93,92	362 967
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	1 604 647	1 235 739	77,01	368 908
ИТОГО:					1 951 266

5.2. Доходный подход (отказ от использования)

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости объектов оценки, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за объекты аналогичного назначения уровень этой категории доходов.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию.

Иными словами для объекта оценки:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов;

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным и реально отражающим рыночную ситуацию складывающуюся вокруг объекта оценки. В рамках сравнительного подхода Оценщиком применен метод сравнения продаж.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Определение рыночной стоимости универсальных административно производственных и схожих типов объектов

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельных участков в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используется, или практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не является общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов

По мнению оценщика, для выбранных аналогов основными ценообразующими факторами будут является: назначение объекта, месторасположение, площадь, техническое состояние, состояние отделки.

Аналоги подобранные в рамках сравнительного подхода представлены в таблице №38.

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка универсальных административных и схожих типов объектов

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС
1	Свободного назначения, 140. м². Дата предложения 15 сентября в 13:44. О помещении Площадь: 140 м². Расположение Алтайский край, Залесовский р-н, с. Залесово, Коммунистическая ул., 96. Описание нежилое помещение (100квм магазин и 40 квм склад-гараж) раньше был магазин, последнее время офис. очень теплое из современных материалов (сендвич панелей) находится в центре рядом магазины и гос учреждения. Кадастровый номер земельного участка: 22:12:700216:232, площадь участка 937 кв.м. Участок в собственности. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/zalesovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2028827971)	140,0	2 300 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 20%.			
2	Свободного назначения, 70 м². Дата предложения 09 октября 2021 года в 09:41. О помещении Площадь: 70 м² Расположение Алтайский край, Рубцовск, ул. Дзержинского, 16. Описание Продам помещение на первом этаже Дзержинского 16. В доме на первом этаже все магазины, кроме этого угла. Помещение состоит из 4 комнат - малосемеек. Торг реальным покупателям обязателен. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_226013)	70,0	900 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 30%.			
3	Свободного назначения. Дата предложения 20 сентября в 15:54. О помещении Площадь: 490 м² Расположение Алтайский край, Новичихинский р-н, с. Новичиха, Первомайская ул., 56. Описание Помещение в хорошем состоянии. Первый этаж арендует Сбербанк. На втором кабинетная система. В каждом кабинете кондиционер. Санузлы на каждом этаже. Кадастровый номер земельного участка: 22:30:040110:15, площадь ЗУ 976 кв.м. Право собственности. Возможен обмен. Продажа с НДС. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/novichihsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2109680754)	490,0	4 000 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 30%.			

* - сведения о техническом состоянии здания получены в результате изучения объявления о продаже объекта, а также в результате интервьюирования продавца, по телефонам указанным в объявлении.

Расчет стоимости объектов недвижимости представлен в таб. №39.

Таблица 39

Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	152,2	140,00	70,00	490,00
Цена продажи, руб. без НДС	X	руб. / руб./кв.м. 1916667 / 13 690,48	руб. / руб./кв.м. 750000 / 10 714,29	руб. / руб./кв.м. 3333333 / 6 802,72
Площадь ЗУ, кв.м.		937,00	0,00	976,00
Цена ЗУ, руб./кв.м.		918,32		918,32
Цена ЗУ, руб.		860 465,84	0,00	896 280,32
Цена продажи без ЗУ, руб.	X	руб. / руб./кв.м. 1056201 / 7 544,3	руб. / руб./кв.м. 750000 / 10 714,29	руб. / руб./кв.м. 2437053 / 4 973,58

Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1	Алтайский край, Залесовский р-н, с. Залесово, Коммунистическая ул., 96	Алтайский край, Рубцовск, ул. Дзержинского, 16	Алтайский край, Новичихинский р-н, с. Новичиха, Первомайская ул., 56
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственного района
	1,00	1	1	1
		поправка / с погр. 1,00 / 7 544,29	поправка / с погр. 1,00 / 10 714,29	поправка / с погр. 1,00 / 4 973,58
Корректировка на техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	30,00%	20,00%	30,00%	30,00%
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00	0,87 / 6 601,25	1,00 / 10 714,29	1,00 / 4 973,58
Корректировка на площадь	152,2	140,00	70,00	490,00
	X	-1,10% / 6 528,64	-9,50% / 9 696,43	16,30% / 5 784,27
Корректировка на тип объекта	встроенное	отдельностоящее	встроенное	отдельностоящее
	X	0,9 / 5 875,78	1,00 / 9 696,4	0,90 / 5 205,84
Корректировка на наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
	X	1,0 / 5 875,78	1,00 / 9 696,4	1,00 / 5 205,84
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-10,8% / 5 241,20	-10,8% / 8 649,2	-10,8% / 4 643,61
Весовые коэффициенты	1,0	0,33	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв.		1 729,60	2 854,24	1 532,39
		6 116,23		
Итоговая стоимость, руб.		930 890,21		

Корректировка на земельный участок

Таблица 40

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 5,9 сот. (промназначения) Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби В продаже участок с отличной транспортной развязкой, напротив находится ТЦ, Мария-Ра, Магнит. Кадастровый номер: 22:68:010315:146. Для размещения объектов торговли. Российская Федерация, Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Карла Маркса, 123б (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_2258319216)	590	600 000
2	Участок 15 сот. (промназначения). Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 82 Предлагаем к покупке земельный участок в селе Павловск Алтайского края Павловского района. 57 км от города Барнаула. Земельный участок у дороги под придорожный сервис, рядом АЗС. Общая площадь участка 15 соток. Вид права собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под АЗС, автосервис. Кадастровый номер: 22:31:020004:10640 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1630511421)	1 500	1 700 000
3	Участок 30,3 сот. (промназначения). Алтайский край, Заринск, Железнодорожная ул., 30 Предлагается к продаже земельный участок, кадастровый номер: 22:66:090101:31, общей площадью 3030 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Заринск, ул. Железнодорожная, 30. Хорошая автотранспортная доступность. Земельный участок находится в жилом районе, инфраструктура развита. Кадастровый номер: 22:66:090101:31 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/rubtsovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_2236015924)	3 030	2 281 590

Расчет стоимости права собственности земельного участка под объектом аналогом №1 представлен в таб. №41.

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	937,0	590	1 500	3 030
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		600000 / 1 017	1700000 / 1 133	2281590 / 753
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Залесовский р-н, с. Залесово, Коммунистическая ул., 96	Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Карла Маркса, 123б	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 82	Алтайский край, Заринск, Железнодорожная ул., 30
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
	1,00	1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 1 016,95	1,00 / 1 133,33	1,00 / 753,00
Корректировка на объём передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	X	1,00 / 1 016,95	1,00 / 1 133,33	1,00 / 753,00
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 1 016,95	0,0 / 1 133,33	0,0 / 753,00
Корректировка на разницу в площади	937,00	590,00	1 500,00	3 030,00
	X	1,00 / 1 016,95	1,00 / 1 133,33	1,22 / 918,66
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-10,1% / 914,24	-10,1% / 1 018,87	-10,1% / 825,88
Весовые коэффициенты	1,0	0,33	0,33	0,34
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		300,38	334,76	283,18
		918,32		
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		860 466		

Расчет стоимости права собственности земельного участка под объектом аналогом №3 представлен в таб. №42.

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	976,0	590	1 500	3 030
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		600000 / 1 017	1700000 / 1 133	2281590 / 753
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Новичихинский р-н, с. Новичиха, Первомайская ул., 56	Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Карла Маркса, 123б	Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск, ул. Калинина, 82	Алтайский край, Заринск, Железнодорожная ул., 30
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
	1,00	1	1	1
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 1 016,95	1,00 / 1 133,33	1,00 / 753,00
Корректировка на объём передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	X	1,00 / 1 016,95	1,00 / 1 133,33	1,00 / 753,00
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 1 016,95	0,0 / 1 133,33	0,0 / 753,00
Корректировка на разницу в площади	976,00	590,00	1 500,00	3 030,00
	X	1,00 / 1 016,95	1,00 / 1 133,33	1,22 / 918,66

Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-10,1% / 914,24	-10,1% / 1 018,87	-10,1% / 825,88
Весовые коэффициенты	1,0	0,33	0,33	0,34
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		300,38	334,76	283,18
		918,32		
Итоговая стоимость земельного участка, руб.		896 280		

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть 1. автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.64
Прочие населенные пункты	0.50	0.47	0.53

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть 2. автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка не производилась поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям.

Индивидуальная корректировка на разницу в площади

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть 2. автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть 2. автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

$$BAi = 1/OPi * 1/(\sum(1/OPi))$$

где: BAi – вес i -го аналога;

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

$$OPi = IVai - Vaki / Vai$$

где: Vai – цена предложения для i -го аналога.

Корректировка на дату предложения

Корректировка не проводилась все цены на объекты-аналоги не выбивались из нормативного периода экспозиции на открытом рынке равным шести месяцам.

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов"» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 11			
Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Корректировка на площадь

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов"» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{oo}}{S_{aa}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

где, $K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

S_{aa} – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения принят равным среднему значению диапазона.

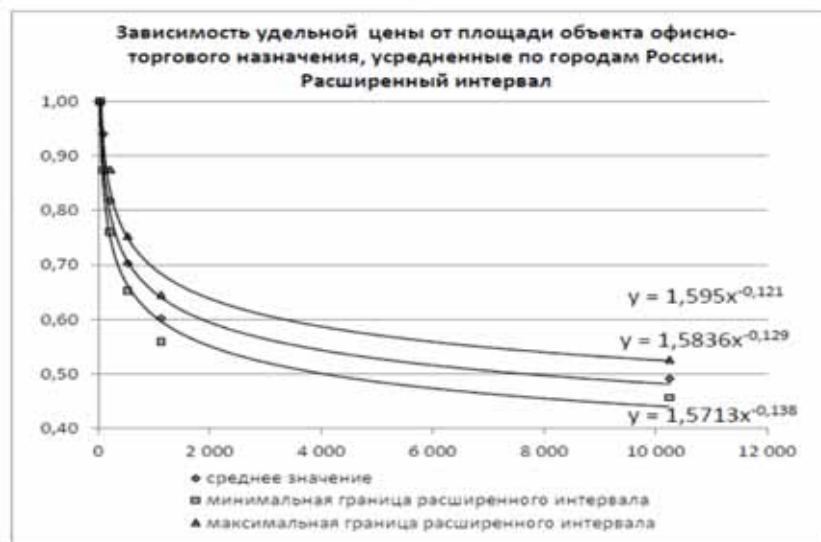


Рис. 71¹⁶

Корректировка на техническое состояние

Корректировка стоимости 1 кв.м., производилась с учетом технического состояния объекта оценки и объектов аналогов, которые максимально влияют на стоимость объектов. Остальные корректировки можно признать не существенными в условиях пассивного рынка, с единичными сделками.

Корректировки производились на основании информации о физическом состоянии объектов аналогов и объекта оценки, выраженные в процентном отношении. Корректировка проведена на основании принципа обратной пропорциональности, т.е., чем выше износ тем ниже стоимость объекта оценки, по следующей формуле:

$$\text{Цена о.оц, руб.} = \frac{\text{Цо.ан} * (100, \% - \text{Ио.оц, \%})}{(100, \% - \text{Ио.ан., \%})}$$

где: Цо.оц - Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.

Ио.оц - Величина физического износа объекта оценки, %.

Цо.ан - Величина физического износа объекта аналога, %.

В нашем конкретном случае в качестве исходных данных для определения физического износа объектов-аналогов произведено на основании произведенного интервьюирования продавцов по телефонам, указанным в объявлении о предложении к продаже объекта-аналога. Экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)

Применение данной шкалы обусловлено тем, что оценщику не представляется возможным, лично осмотреть все конструктивные элементы объектов-аналогов и определить величину физического износа поэлементно в зависимости от вклада конструктива в общую стоимость объекта.

Таблица 43

Шкала определения износа объектов недвижимого имущества по В.Н. Куткову.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Корректировка на тип помещения

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился как среднее значение.

Определение рыночной стоимости производственно складских и схожих типов объектов

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельных участков в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используется, или практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не является общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов стоимости производственно складских зданий

По мнению оценщика, для выбранных аналогов основными ценообразующими факторами будут являются: назначение объекта, месторасположение, площадь, техническое состояние, состояние отделки.

Аналоги подобранные в рамках сравнительного подхода представлены в таблице №44.

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка производственно складских объектов

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС
1	Помещение свободного назначения, 2208 м². Дата предложения 16 сентября в 12:47. О помещении. Площадь: 2208 м². Расположение Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, ул. Ленина, 189Б. Описание. Склад 1250 кв.м.. всё здание 2208 кв.м., с земельным участком 5120 кв.м.. (Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для стоянок автомобильного транспорта. Кад номер: 22:68:010807:78) Документы готовы! Срочно!!! Возможен торг! (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2208_m_906813423)	2 208,0	2 500 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 50%.			
2	Автосервис, 1251 м². Дата предложения 08 октября 2021 года в 12:27. О помещении Площадь: 1251 м². Расположение Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д. Описание Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 1251 кв.м площадь участка 3 358 кв. м (Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Кад.№ 22:52:050016:272) Отдельный доступ к помещению с улицы. Рассматриваем продажу отдельными боксами, площадью от 50 кв.м. Здание с высокими потолками, под крупногабаритную технику. Возможен обмен на сельскохозяйственную технику, продукцию, пиломатериал, лес, авто, недвижимость в краевом центре. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/tyumentsevo/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_1251_m_2233819739)	1 251,0	2 800 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 30%.			
3	Помещение свободного типа 1050 м². Дата предложения 22 сентября в 16:42. О помещении Площадь: 1050 м² Расположение Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б. Описание Все коммуникации 380в скоростной интернет своя котельная, земля в собственности без залогов и арестов (Площадь участка 3 004 кв. м Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения. Кад.№ 22:71:011144:57) (можно производство, склады, автосервис и т.д) (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_tipa_1050_m_1890548719)	1 050,0	2 625 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 30%.			

* - сведения о техническом состоянии здания получены в результате изучения объявления о продаже объекта, а также в результате интервьюирования продавца, по телефонам указанным в объявлении.

Расчет стоимости объекта недвижимости представлен в таб. №45.

Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	1 229,8	2 208,00	1 251,00	1 050,00
Цена продажи, руб. с НДС	X	руб. / руб./кв.м. 2500000 / 1 132,25	руб. / руб./кв.м. 2800000 / 2 238,21	руб. / руб./кв.м. 2625000 / 2 500,00
Площадь ЗУ, кв.м.		5 102,00	3 358,00	3 004,00

Цена ЗУ, руб./кв.м.		334,99	334,99	386,03
Цена ЗУ, руб.		1 709 118,98	1 124 896,42	1 159 634,12
Цена продажи без ЗУ, руб.	X	руб. / руб./кв.м. 790881 / 358,19	руб. / руб./кв.м. 1675104 / 1 339,01	руб. / руб./кв.м. 1465366 / 1 395,59
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б	Камень-на-Оби, ул. Ленина, 189Б	Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д	Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
	0,62	0,62	0,62	0,62
		поправка / с погр. 1,00 / 358,19	поправка / с погр. 1,00 / 1 339,01	поправка / с погр. 1,00 / 1 395,59
Корректировка на техническое состояние	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	30,00%	50,00%	30,00%	30,00%
		поправка / с погр. 1,40 / 501,47	поправка / с погр. 1,00 / 1 339,01	поправка / с погр. 1,00 / 1 395,59
	1,00	1,40 / 501,47	1,00 / 1 339,01	1,00 / 1 395,59
Корректировка на площадь	1 229,8	2208,00	1251,00	1050,00
	X	7,10% / 537,07	0,20% / 1 341,69	-1,80% / 1 370,47
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение -11,9% / 473,16	предложение -11,9% / 1 182,0	предложение -11,9% / 1 207,38
Весовые коэффициенты	1,0	0,33	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв.		156,14	390,07	398,44
		944,65		
Итоговая стоимость, руб.		1 161 730,57		

Таблица 46

Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	469,6	2 208,00	1 251,00	1 050,00
Цена продажи, руб. с НДС	X	руб. / руб./кв.м. 2500000 / 1 132,25	руб. / руб./кв.м. 2800000 / 2 238,21	руб. / руб./кв.м. 2625000 / 2 500,00
Площадь ЗУ, кв.м.		5 102,00	3 358,00	3 004,00
Цена ЗУ, руб./кв.м.		334,99	334,99	386,03
Цена ЗУ, руб.		1 709 118,98	1 124 896,42	1 159 634,12
Цена продажи без ЗУ, руб.	X	руб. / руб./кв.м. 790881 / 358,19	руб. / руб./кв.м. 1675104 / 1 339,01	руб. / руб./кв.м. 1465366 / 1 395,59
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б	Камень-на-Оби, ул. Ленина, 189Б	Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д	Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
	0,62	0,62	0,62	0,62
		поправка / с погр. 1,00 / 358,19	поправка / с погр. 1,00 / 1 339,01	поправка / с погр. 1,00 / 1 395,59
Корректировка на техническое состояние	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	30,00%	50,00%	30,00%	30,00%
		поправка / с погр. 1,40 / 501,47	поправка / с погр. 1,00 / 1 339,01	поправка / с погр. 1,00 / 1 395,59
	1,00	1,40 / 501,47	1,00 / 1 339,01	1,00 / 1 395,59
Корректировка на площадь	469,6	2208,00	1251,00	1050,00
	X	19,90% / 601,26	12,10% / 1 501,03	9,90% / 1 533,75
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение -11,9% / 529,71	предложение -11,9% / 1 322,4	предложение -11,9% / 1 351,23
Весовые коэффициенты	1,0	0,33	0,33	0,33
Итоговая стоимость, руб./кв.		174,80	436,40	445,91
		1 057,11		
Итоговая стоимость, руб.		496 418,86		

Корректировка на земельный участок

Оценщиком произведен расчет стоимости земельного участка под каждым аналогом.

Таблица 47

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 24,2 сот. (промназначения). Срочно! Продам земельный участок 2420 кв. м. в центре с. Павловска, возле Пенсионного фонда, на берегу реки. Можно разделить на два участка. Торг на месте. Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_242_sot._promnaznacheniya_1993968267)	2 420	650 000
2	Участок 38 сот. (промназначения) Земельный участок в центре с. Троицкое под строительство (торговый центр, производство, автомастерская, склады и др.). Рядом ж/д тупик. Кадастровый номер: 22:51:110228:18. Точный адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к. (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_450455222)	3 876	2 000 000
3	Участок 6 сот. (промназначения). Два участка: Кадастровый номер: 22:64:012208:93. Кадастровый номер: 22:64:012208:92. Свет подведен. Цена за два участка 500 000 руб. Расположена рядом трасса которая ведет на Белокуриху-2 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/belokuriha/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_568390270)	600	300 000

Таблица 48

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под объектом аналогом №1

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	5 102,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Камень-на-Оби, ул. Ленина, 189Б	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
	X	поправка / с погр. 1,00 / 268,60	поправка / с погр. 1,00 / 516,00	поправка / с погр. 1,15 / 576,92
Корректировка на объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	5 102,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	0,87 / 233,68	1,00 / 516,00	0,70 / 403,84
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 205,64	-12,0% / 454,08	-12,0% / 355,38
Весовые коэффициенты	1,0	0,330000	0,330000	0,330000
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		67,86	149,85	117,28
		334,99		

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под объектом аналогом №2

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	3 358,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Октябрьская ул., 43Д	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,15 / 576,92
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	3 358,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	0,87 / 233,68	1,00 / 516,00	0,70 / 403,84
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 205,64	-12,0% / 454,08	-12,0% / 355,38
Весовые коэффициенты	1,0	0,330000	0,330000	0,330000
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		67,86	149,85	117,28
		334,99		

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под объектом аналогом №3

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	3 004,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, г. Славгород, ул. Вокзальная 2-я, дом 4а/б	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,15 / 576,92
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	3 004,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	1,00 / 268,60	1,15 / 593,40	0,81 / 467,31
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 236,37	-12,0% / 522,19	-12,0% / 411,23
Весовые коэффициенты	1,0	0,330000	0,330000	0,330000
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		78,00	172,32	135,71
		386,03		

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка на наличие коммуникации

Корректировка не производилась поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям.

Индивидуальная корректировка на разницу в площади

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

$$BAI = 1/OP_i * 1/(\sum (1/OP_i))$$

где: BAI – вес i-го аналога;

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

$$OP_i = IV_{ai} - V_{aki} / V_{ai}$$

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

Корректировка на дату предложения

Корректировка не проводилась все цены на объекты-аналоги не выбивались из нормативного периода экспозиции на открытом рынке равным шести месяцам.

Корректировка на статус населенного пункта

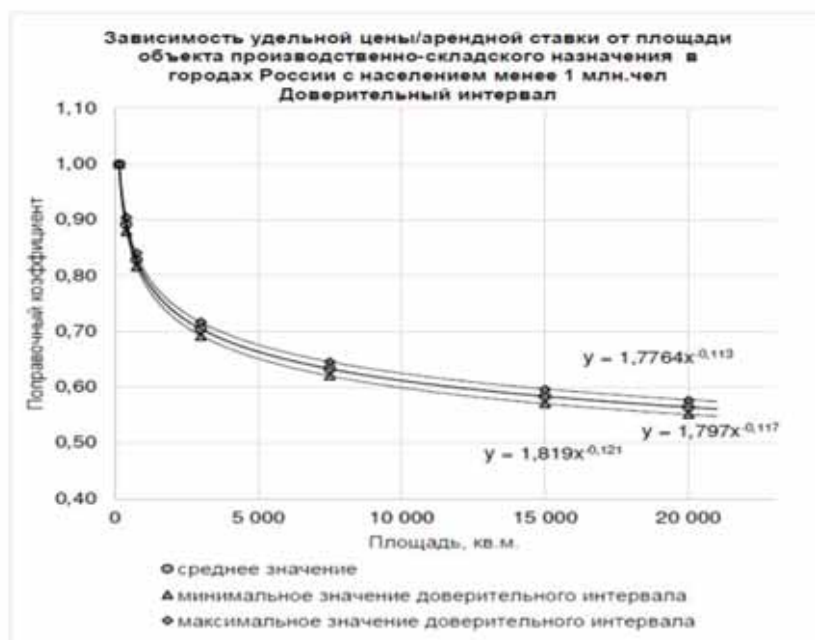
Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Корректировка на площадь

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.



Корректировка на техническое состояние

Корректировка стоимости 1 кв.м., производилась с учетом технического состояния объекта оценки и объектов аналогов, которые максимально влияют на стоимость объектов. Остальные корректировки можно признать не существенными в условиях пассивного рынка, с единичными сделками.

Корректировки производились на основании информации о физическом состоянии объектов аналогов и объекта оценки, выраженные в процентном отношении. Корректировка проведена на основании принципа обратной пропорциональности, т.е., чем выше износ тем ниже стоимость объекта оценки, по следующей формуле:

$$\text{Цена о.оц, руб.} = \frac{\text{Цо.ан} * (100, \% - \text{Ио.оц, \%})}{(100, \% - \text{Ио.ан., \%})}$$

где: Цо.оц - Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.

Ио.оц - Величина физического износа объекта оценки, %.

Цо.ан - Величина физического износа объекта аналога, %.

В нашем конкретном случае в качестве исходных данных для определения физического износа объектов-аналогов произведено на основании произведенного интервьюирования продавцов по телефонам, указанным в объявлении о предложении к продаже объекта-аналога. Экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)

Применение данной шкалы обусловлено тем, что оценщику не представляется возможным, лично осмотреть все конструктивные элементы объектов-аналогов и определить величину физического износа поэлементно в зависимости от вклада конструктива в общую стоимость объекта.

Таблица 51

Шкала определения износа объектов недвижимого имущества по В.Н. Куткову.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами.
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Корректировка на тип помещения

Корректировка по данному фактору не производилась так как объекты аналоги и объект оценки являются зданиями и расположены на земельных участках.

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 187

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился как среднее значение.

Определение рыночной стоимости гаражного бокса

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для земельных участков в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта.

В наших расчетах для проведения сравнительного анализа используется стоимость 1 кв.м. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов стоимости гаражного бокса

По мнению оценщика, для выбранных аналогов основными ценообразующими факторами будут являться: назначение объекта, месторасположение, площадь, техническое состояние, состояние отделки.

Аналоги подобранные в рамках сравнительного подхода представлены в таблице №52.

Таблица 52

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка производственно складских объектов

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб. с НДС
1	Гараж, > 30 м². Дата предложения 18 сентября в 14:24 О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Новая ул. Описание 330 квартал. Капитальный гараж 42 кв.м. на две машины. Есть погреб, смотровая яма, электричество, щит 36V, металлические стеллажи как в самом гараже, так и в погребе, на крыше - чердак. Обшит сайдингом. Рядом шиномонтаж, мойка, магазин запчастей. Торг уместен. ЗУ в аренде под всем ГСК. Пятно застройки 42 кв.м. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1787229533)	42,0	350 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 20%.			
2	Гараж, > 30 м². Дата предложения 7 октября в 21:17. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Павловский р-н, с. Павловск Описание Продам гараж 150квдратных метра плюс прилегающая территория 3 сотки . торг обмен на автомобиль земля и здания находятся в собственности. Российская Федерация, Алтайский край, район Павловский, с. Павловск, ул. Мелиораторов, дом 19 "В" Кадастровый номер земельного участка: 22:31:020004:379. площадь 500 кв. м. в собственности. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2104362595)	150,0	1 350 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 30%.			
3	Гараж, 30 м². Дата предложения 24 сентября в 11:02. О гараже Площадь: 30 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение. Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Красноармейская ул., 81е. Описание Новый гараж. Свет отдельный. пол деревянный, по краям бетон. Высокие ворота. Отличные соседи. Кадастровый номер: 22:68:010914:74 площадь участка 30 кв.м. (Источник информации: портал Авито: https://www.avito.ru/kamen-na-obi/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2219142704)	30,0	165 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта оценки составляет - 20%.			

* - сведения о техническом состоянии здания получены в результате изучения объявления о продаже объекта, а также в результате интервьюирования продавца, по телефонам указанным в объявлении.

Расчет стоимости объекта недвижимости представлен в таб. №53.

Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	62,8	42,00	150,00	30,00
Цена продажи, руб. с НДС	X	руб. / руб./кв.м. 350000 / 8 333,33	руб. / руб./кв.м. 1350000 / 9 000,00	руб. / руб./кв.м. 165000 / 5 500,00
Площадь ЗУ, кв.м.		42,00	500,00	30,00
Цена ЗУ, руб./кв.м.		334,99	334,99	386,03
Цена ЗУ, руб.		14 069,58	167 495,00	11 580,90
Цена продажи без ЗУ, руб.	X	руб. / руб./кв.м. 335930 / 7 998,34	руб. / руб./кв.м. 1182505 / 7 883,37	руб. / руб./кв.м. 153419 / 5 113,97
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б	Камень-на-Оби, Новая ул.	Алтайский край, район Павловский, с. Павловск, ул. Мелиораторов, дом 19 "В"	Камень-на-Оби, Красноармейская ул., 81е
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района
	1,00	1	1	1
		поправка / с погр. 1,00 / 7 998,34	поправка / с погр. 1,00 / 7 883,37	поправка / с погр. 1,00 / 5 113,97
Корректировка на техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
	30,00%	20,00%	30,00%	20,00%
	1,00	поправка / с погр. 0,88 / 6 998,55	поправка / с погр. 1,00 / 7 883,37	поправка / с погр. 0,87 / 4 474,72
Корректировка на площадь	62,8	42,00	150,00	30,00
	X	-4,60% / 6 676,62	10,70% / 8 726,89	-8,30% / 4 103,32
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-11,9% / 5 882,10	-11,9% / 7 688,4	-11,9% / 3 615,02
Весовые коэффициенты	1,0	0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая стоимость, руб./кв.		1 960,50	2 562,54	1 204,89
		5 727,93		
Итоговая стоимость, руб.		359 714,00		

Корректировка на земельный участок

Оценщиком произведен расчет стоимости земельного участка под каждым аналогом.

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 24,2 сот. (промназначения). Срочно! Продам земельный участок 2420 кв. м. в центре с. Павловска, возле Пенсионного фонда, на берегу реки. Можно разделить на два участка. Торг на месте. Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_242_sot._promnaznacheniya_1993968267)	2 420	650 000
2	Участок 38 сот. (промназначения) Земельный участок в центре с. Троицкое под строительство (торговый центр, производство, автомастерская, склады и др.). Рядом ж/д тупик. Кадастровый номер: 22:51:110228:18. Точный адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к. (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_troitskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_450455222)	3 876	2 000 000

3	Участок 6 сот. (промназначения). Два участка: Кадастровый номер: 22:64:012208:93. Кадастровый номер: 22:64:012208:92. Свет подведен. Цена за два участка 500 000 руб. Расположена рядом трасса которая ведет на Белокуриху-2 (Источник информации портал Авито: https://www.avito.ru/belokuriha/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_568390270)	600	300 000
---	---	-----	---------

Таблица 55

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под объектом аналогом №1

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)	
Площадь объекта, кв.м.	42,0	2 420	3 876	600	
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00	
Корректировка на статус населенного пункта	Камень-на-Оби, Новая ул.	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52	
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты	
	0,60	0,6	0,6	0,52	
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.	
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,15 / 576,92	
Корректировка на объём передаваемых прав	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности	
	X	0,85 / 228,31	0,85 / 438,60	0,85 / 490,38	
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	
	X	0,0 / 228,31	0,0 / 438,60	0,0 / 490,38	
Корректировка на разницу в площади	42,0	2420,00	3876,00	600,00	
	X	1,24 / 283,10	1,42 / 622,81	1,00 / 490,38	
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение	
		-12,0% / 249,13	-12,0% / 548,07	-12,0% / 431,53	
Весовые коэффициенты	1,0	0,333300	0,333300	0,333300	
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		83,04	182,67	143,83	
		409,54			

Таблица 56

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под объектом аналогом №2

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги			
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)	
Площадь объекта, кв.м.	500,0	2 420	3 876	600	
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00	
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, район Павловский, с. Павловск, ул. Мелиораторов, дом 19 "В"	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52	
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты	
	0,60	0,6	0,6	0,52	
	X	поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.	
		1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,15 / 576,92	
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92	
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92	
Корректировка на разницу в площади	500,0	2420,00	3876,00	600,00	
	X	1,24 / 333,06	1,42 / 732,72	1,00 / 576,92	

Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 293,10	-12,0% / 644,79	-12,0% / 507,69
Весовые коэффициенты	1,0	0,333300	0,333300	0,333300
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		97,69	214,91	169,21
		481,81		

Таблица 57

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок под объектом аналогом №3

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C ₀	Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	30,0	2 420	3 876	600
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		650000 / 268,60	2000000 / 516,00	300000 / 500,00
Корректировка на местоположение в пределах города	Камень-на-Оби, Красноармейская ул., 81е	Алтайский край, Павловский район, с. Павловск, ул. Каменский тракт, 9	Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Линейная, 43к	Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Объездная, 52
	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Райцентр сельскохозяйственного района	Прочие населенные пункты
	0,60	0,6	0,6	0,52
	X	поправка / с погр. 1,00 / 268,60	поправка / с погр. 1,00 / 516,00	поправка / с погр. 1,15 / 576,92
Корректировка на объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	X	1,00 / 268,60	1,00 / 516,00	1,00 / 576,92
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
	X	0,0 / 268,60	0,0 / 516,00	0,0 / 576,92
Корректировка на разницу в площади	30,0	2420,00	3876,00	600,00
	X	1,24 / 333,06	1,42 / 732,72	1,00 / 576,92
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-12,0% / 293,10	-12,0% / 644,79	-12,0% / 507,69
Весовые коэффициенты	1,0	0,333300	0,333300	0,333300
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		97,69	214,91	169,21
		481,81		

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.69	0.74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.63
Прочие населенные пункты	0.49	0.46	0.52

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка на наличие коммуникации

Корректировка не производилась поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям.

Индивидуальная корректировка на разницу в площади

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью среднеарифметического взвешивания.

Корректировка на дату предложения

Корректировка не проводилась все цены на объекты-аналоги не выбивались из нормативного периода экспозиции на открытом рынке равным шести месяцам.

Корректировка на статус населенного пункта

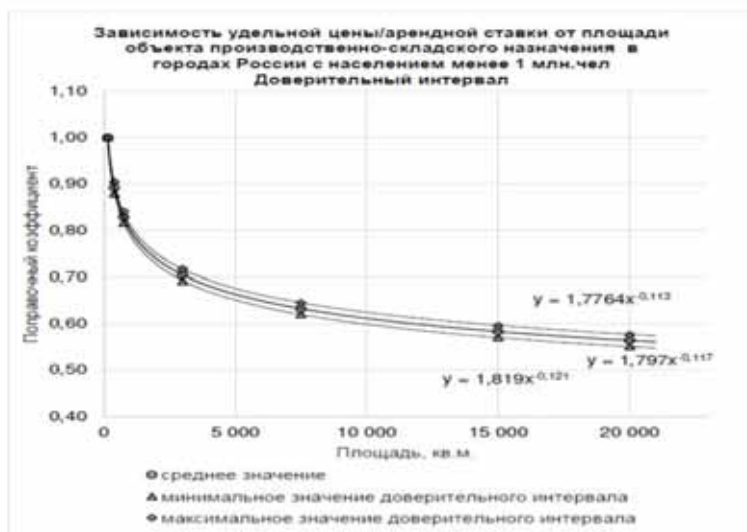
Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Корректировка на площадь

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.



Корректировка на техническое состояние

Корректировка стоимости 1 кв.м., производилась с учетом технического состояния объекта оценки и объектов аналогов, которые максимально влияют на стоимость объектов. Остальные корректировки можно признать не существенными в условиях пассивного рынка, с единичными сделками.

Корректировки производились на основании информации о физическом состоянии объектов аналогов и объекта оценки, выраженные в процентном отношении. Корректировка проведена на основании принципа обратной пропорциональности, т.е., чем выше износ тем ниже стоимость объекта оценки, по следующей формуле:

$$\text{Цена о.оц, руб.} = \frac{\text{Цо.ан} * (100, \% - \text{Ио.оц, \%})}{(100, \% - \text{Ио.ан., \%})}$$

где: Цо.оц - Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.

Ио.оц - Величина физического износа объекта оценки, %.

Цо.ан - Величина физического износа объекта аналога, %.

В нашем конкретном случае в качестве исходных данных для определения физического износа объектов-аналогов произведено на основании произведенного интервьюирования продавцов по телефонам, указанным в объявлении о предложении к продаже объекта-аналога. Экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)

Применение данной шкалы обусловлено тем, что оценщику не представляется возможным, лично осмотреть все конструктивные элементы объектов-аналогов и определить величину физического износа поэлементно в зависимости от вклада конструктива в общую стоимость объекта.

Таблица 58

Шкала определения износа объектов недвижимого имущества по В.Н. Куткову.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных степеней.
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных степеней, перекосы маршей, щели между стенами.

81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
----------	--	--

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Производственно складская недвижимость" Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.

Таблица 187

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов производился как среднее значение.

5.4. Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход хорошо работает для вновь возведенных зданий и сооружений, либо для объектов в отношении которых нет разумных перспектив иначе как на лом, либо для эксклюзивных объектов и объектов с естественным ограниченным рынком. Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход. Малое значение результату полученному с применением этого подхода, придаётся при оценке рыночной стоимости доходных объектов, так как обычно его применение приводит к значительному завышению стоимости объекта.

Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставку доходности. Результатам, полученным с использованием этого метода, как правило, придаётся наибольший вес при оценке объектов коммерческого назначения, особенно, если не требуется значительных затрат на реконструкцию и ремонт.

Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, более всего отражает ту цену, которая может сложиться на рынке. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т. д. Результатам, полученным с применением сравнительного подхода (метод прямого сравнительного анализа продаж), придаётся наибольший вес при хорошо развитом рынке объектов аналогов.

Расчет удельного веса.

1. Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

2. Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

Определение весовых весов для согласования результатов оценки объекта рассчитанных тремя общепринятыми подходами

№ п/п	Анализируемый фактор	Подходы к оценке		
		затратный	сравнительный	Доходный
1	Полнота информации	0,50	0,50	0,00
2	Достоверность информации	0,50	0,50	0,00
3	Допущения, принятые в расчетах	0,50	0,50	0,00
4	Способность учитывать конъюктуру рынка	0,10	0,90	0,00
5	Способность прогнозировать во времени	0,60	0,40	0,00
6	Способность учитывать конструктивные особенности	0,60	0,40	0,00
Среднее значение		0,47	0,53	0,00
ИТОГО:		1,00		

Для объектов рассчитанных по одному из подходов (затратному или сравнительному) согласование результатов не проводилось, стоимость полученная в рамках подхода равна рыночной стоимости объекта.

Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов) без НДС						Рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС.
		сравнит. подход	вес	затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	930 890	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	930 890
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	1 161 731	0,53	1 219 391	0,47	не применялся	0,00	1 188 831
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	496 419	0,53	362 967	0,47	не применялся	0,00	433 696
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	359 714	0,53	368 908	0,47	не применялся	0,00	364 035
Итого:		2 948 754						2 917 452

6. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Таблица 61

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	930 890,00
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	1 188 831,00
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	433 696,00
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	364 035,00
Итого:		2 917 452,00
ДВА МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ СЕМНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ПЯТЬДЕСЯТ ДВА РУБЛЯ		

7. О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

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

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

8. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвел специалист - оценщик Лаук Роман Петрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я нижеподписавшиеся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

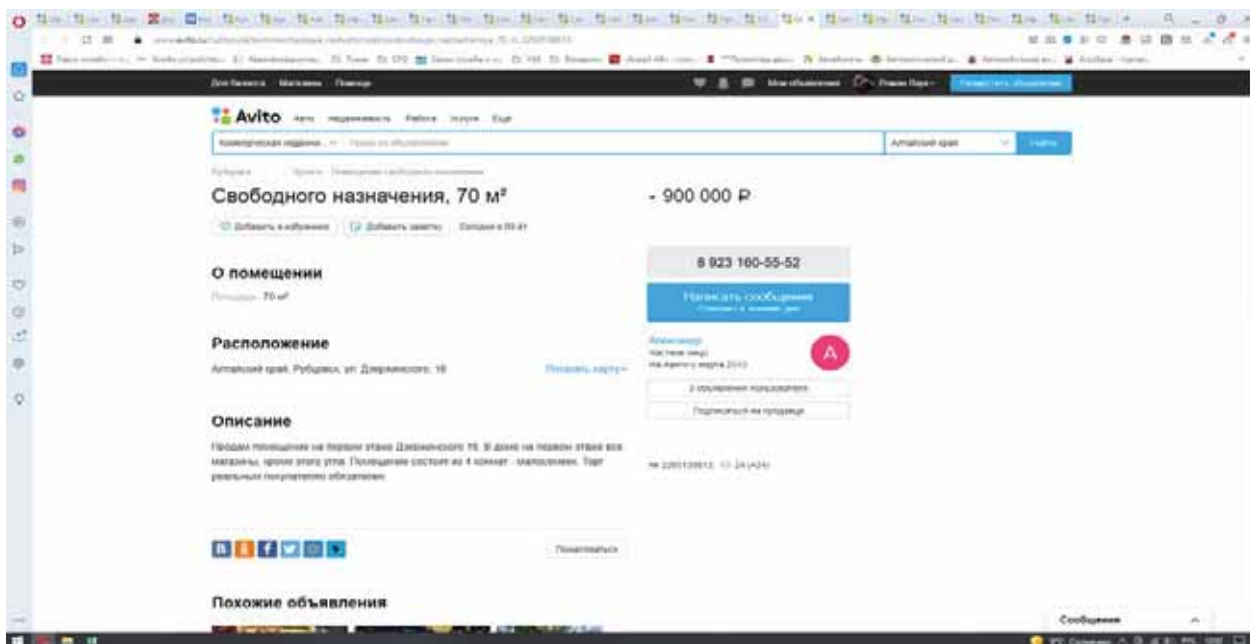
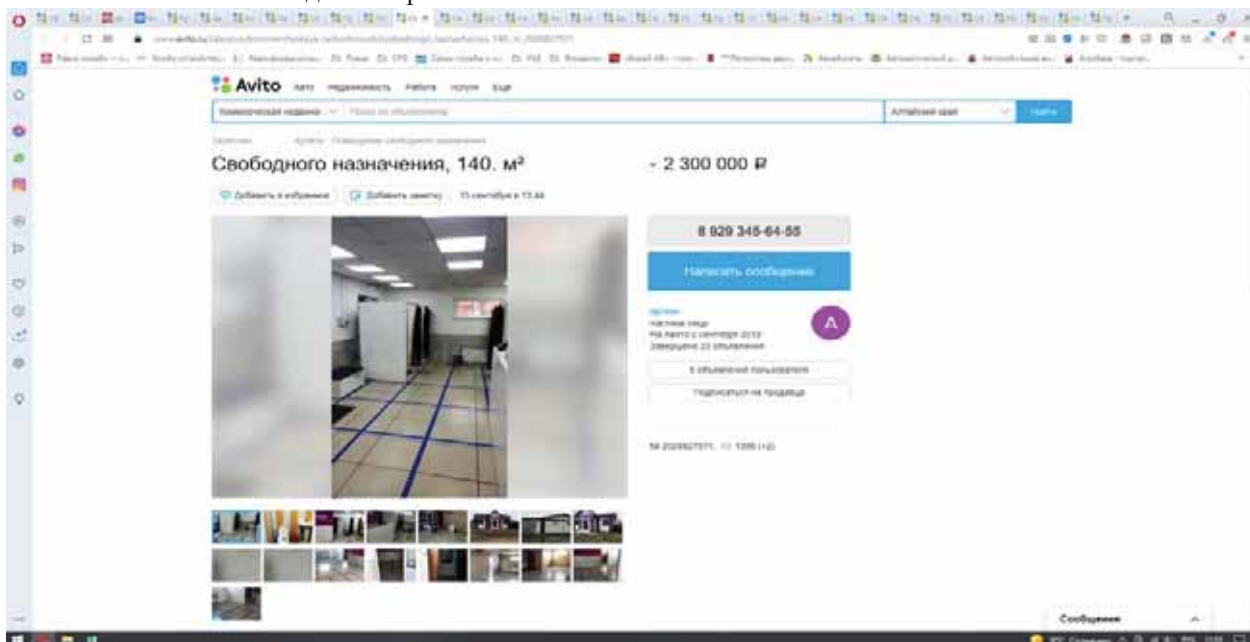
- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
 - сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
 - Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
 - вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
 - ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
 - оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России «20» мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО N 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАО».
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

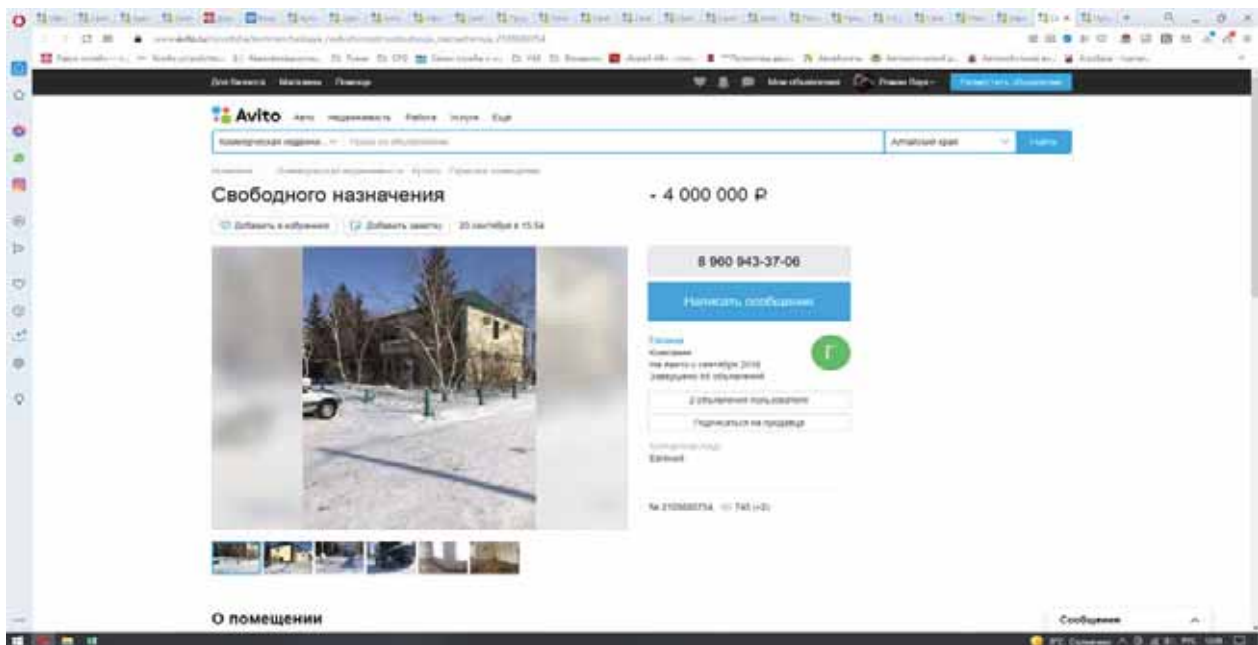
Оценщик Р.П. Лаук

ПРИЛОЖЕНИЯ

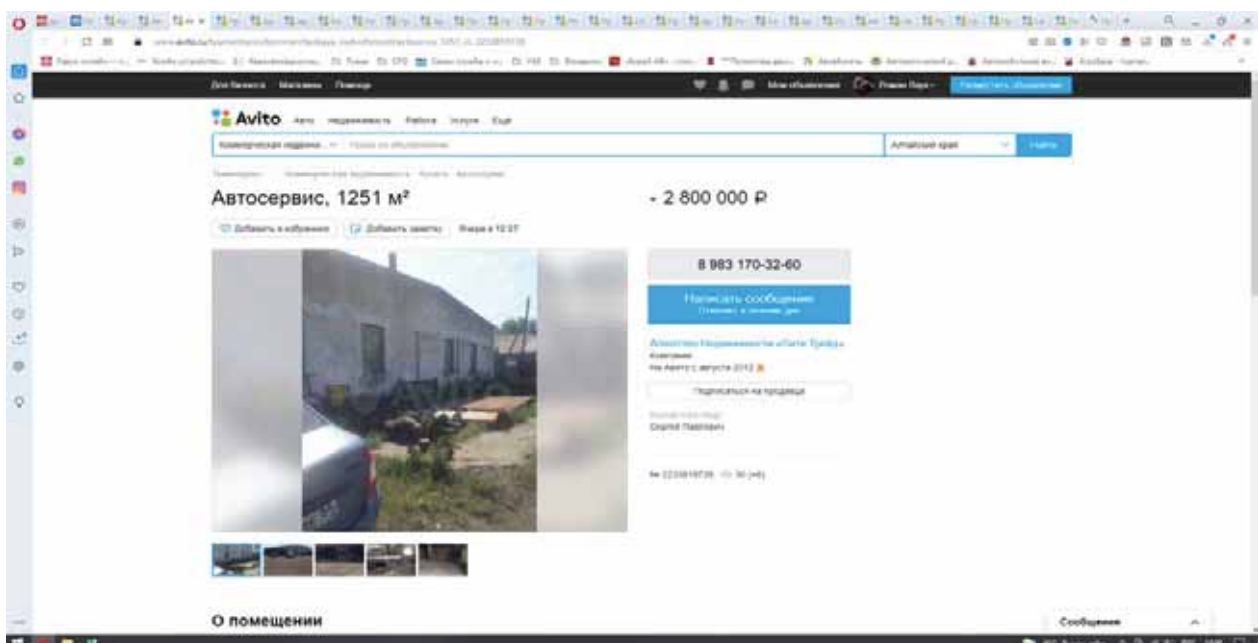
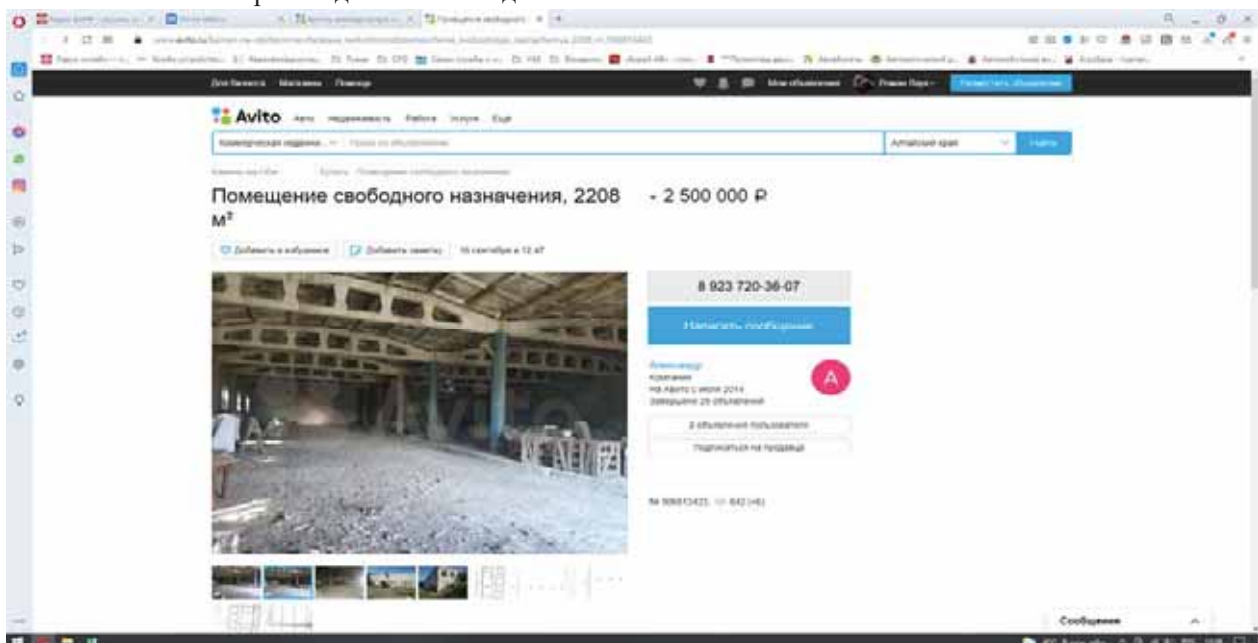
Приложение 1. Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет обеспеченные свободным и необременительным доступом, используемые оценщиком при определении стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (п. 10 ФСО №3).

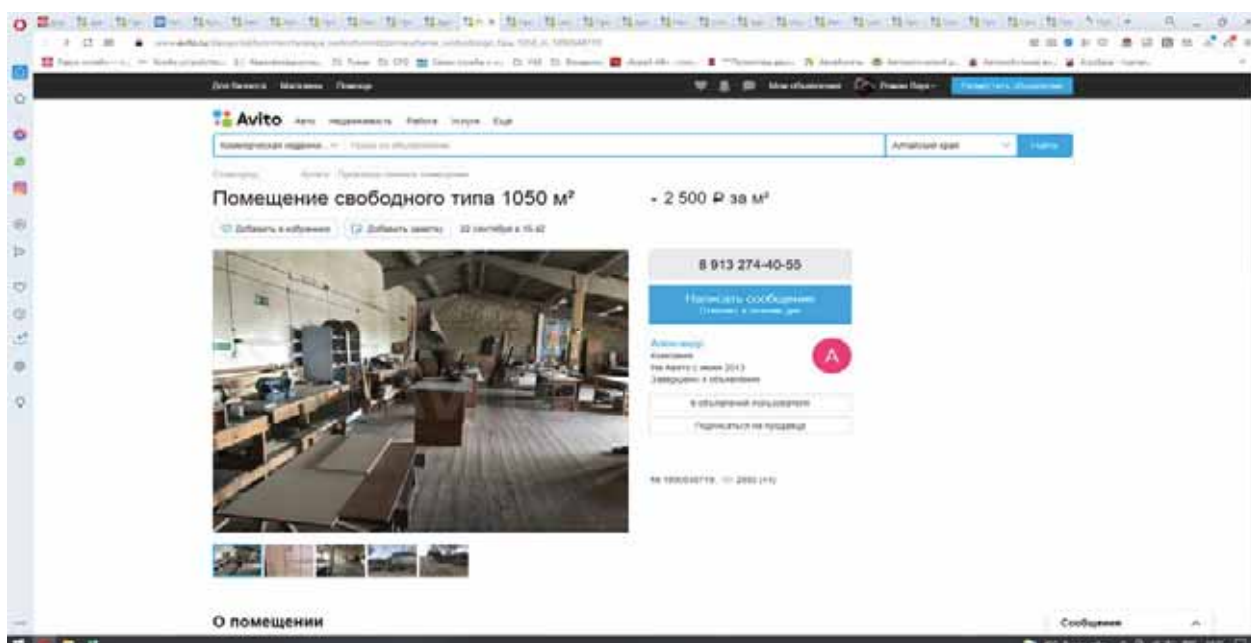
Аналоги использованные оценщиком для определения границ интервала купли/продажи объектов аналогов административного назначения и схожих типов объектов



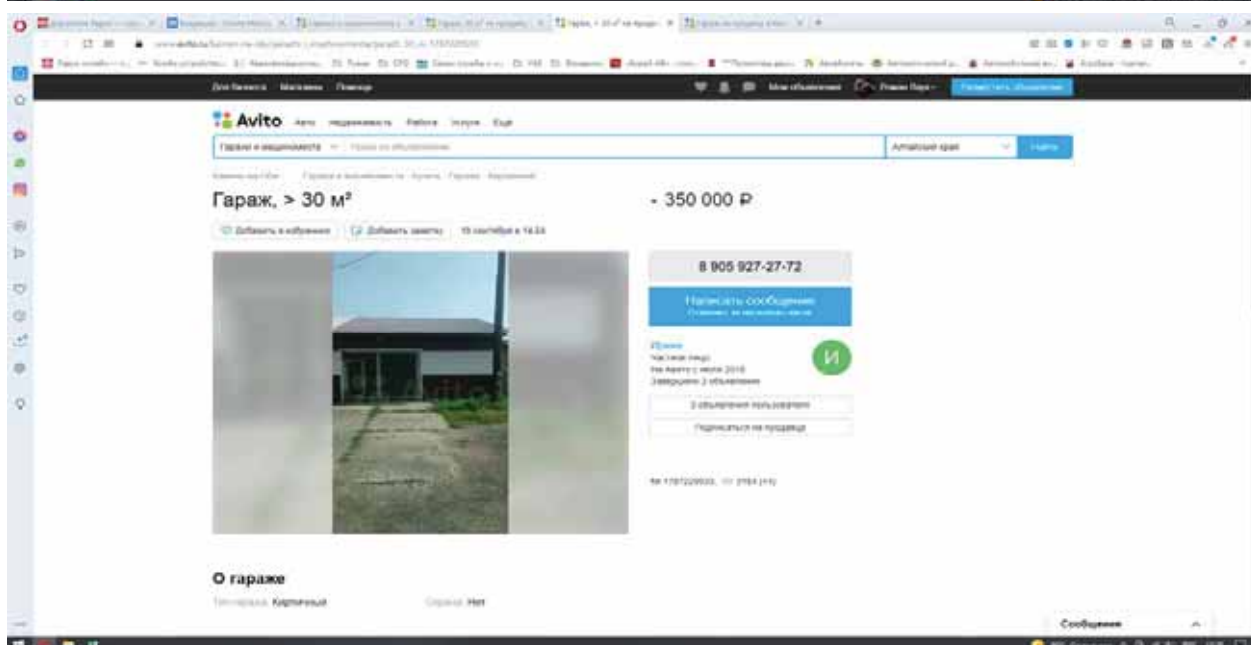
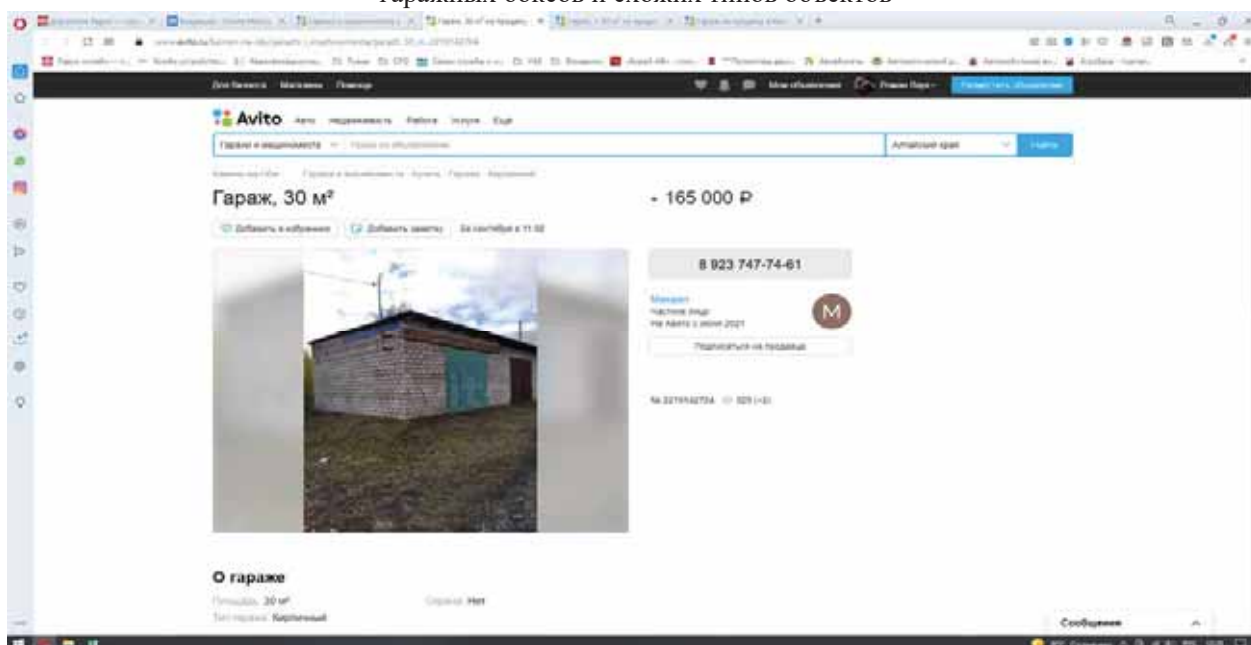


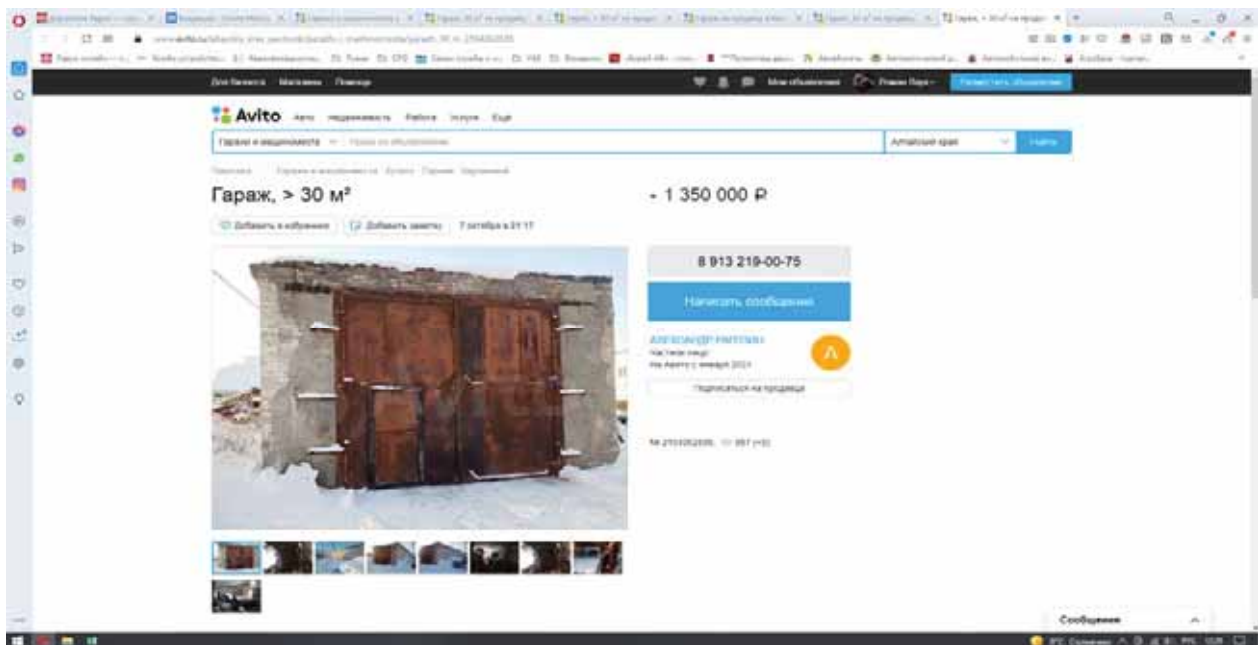
Аналоги использованные оценщиком для определения границ интервала купли/продажи объектов аналогов производственно складского назначения и схожих типов объектов



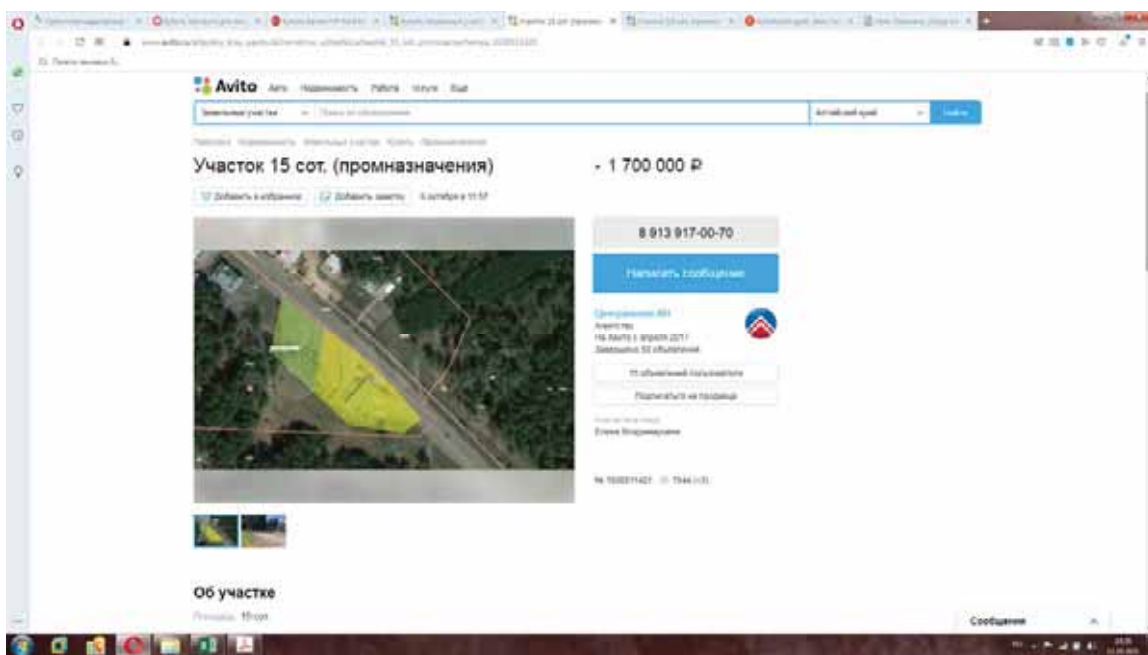
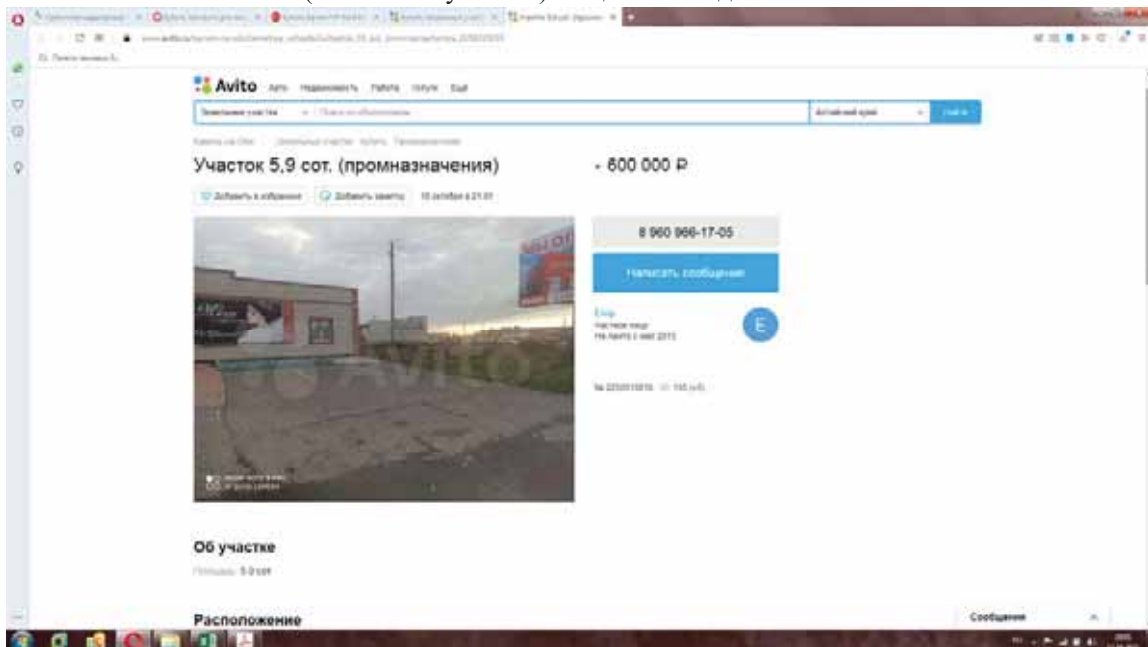


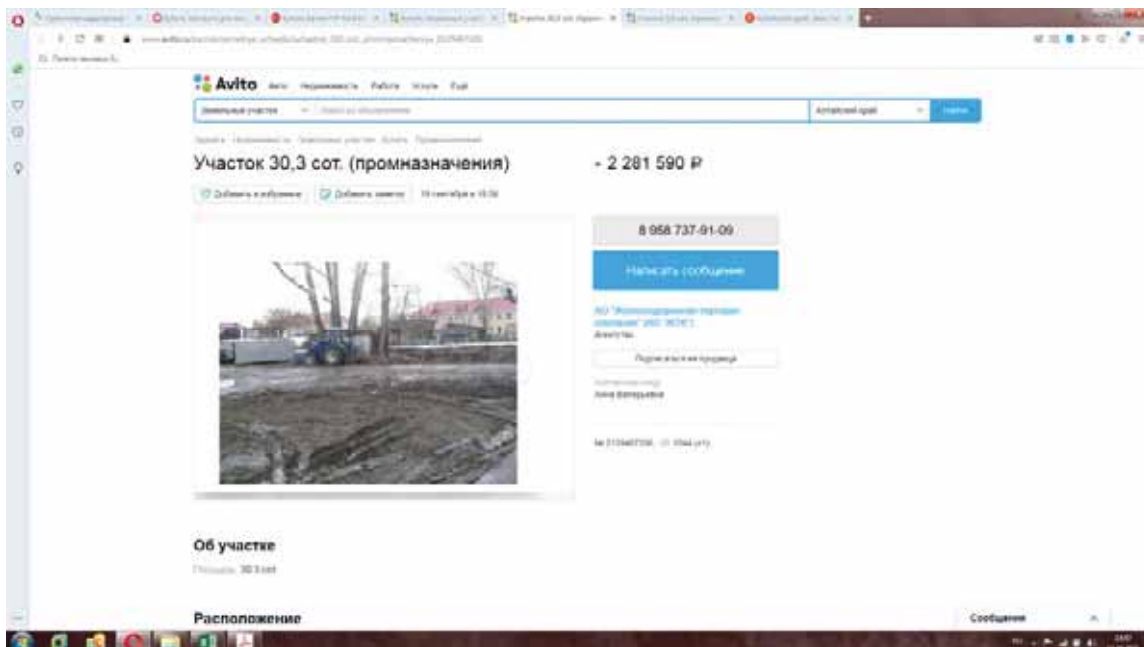
Аналоги использованные оценщиком для определения границ интервала купли/продажи объектов аналогов гаражных боксов и схожих типов объектов



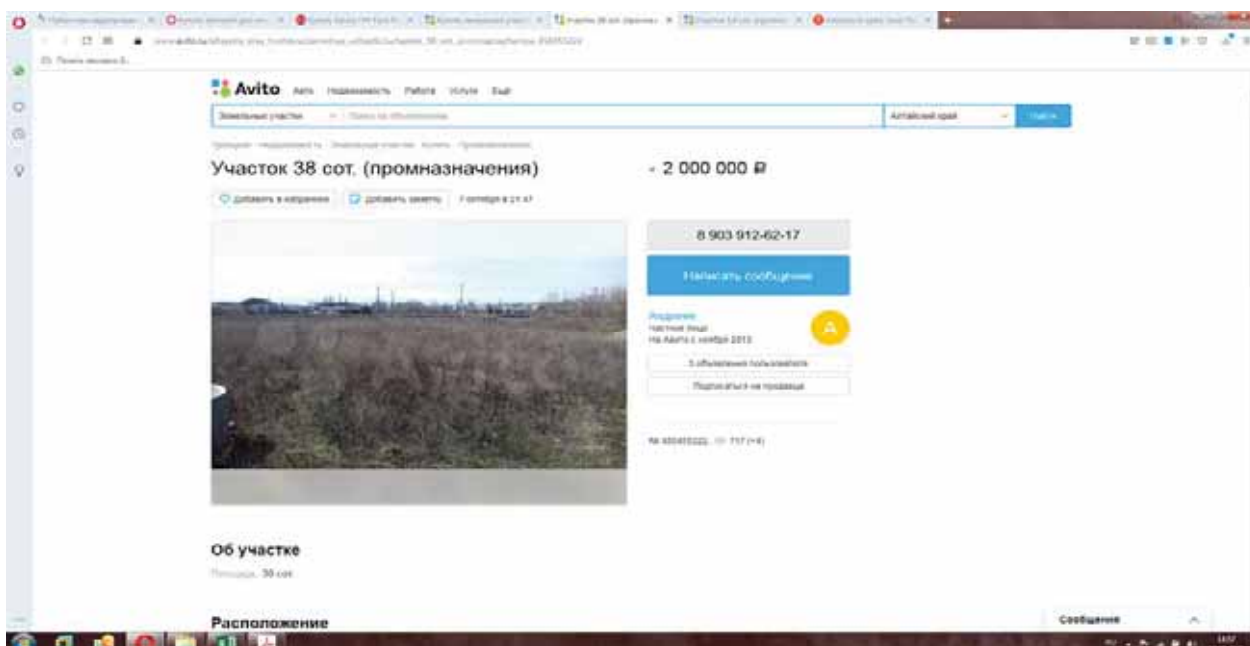
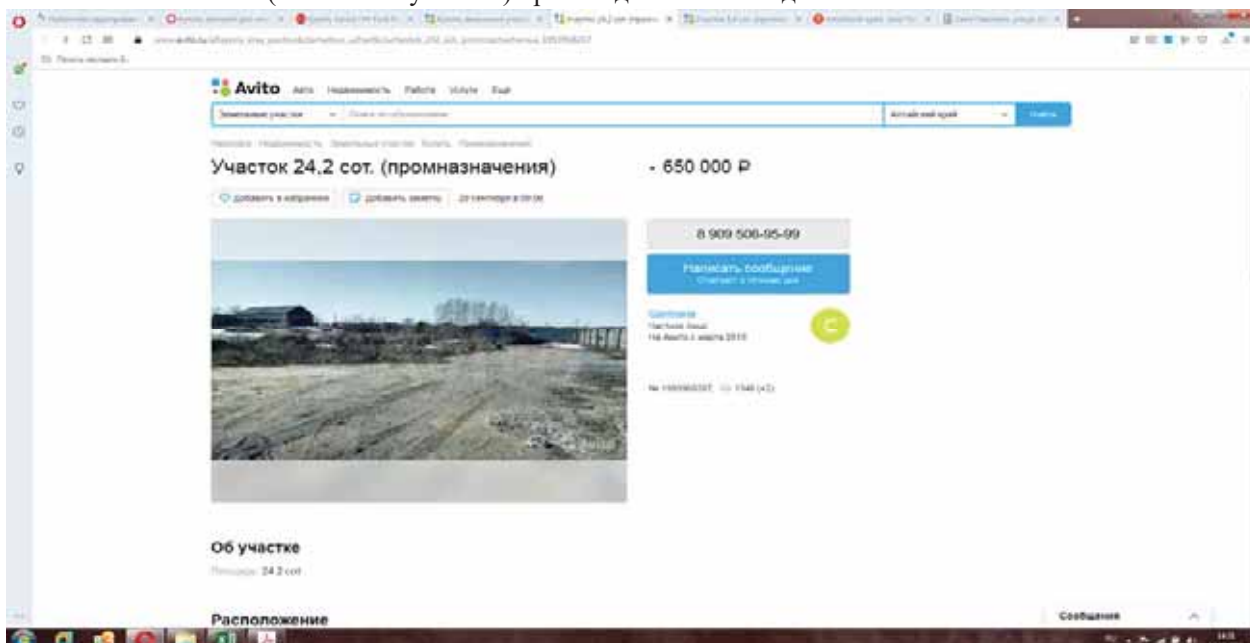


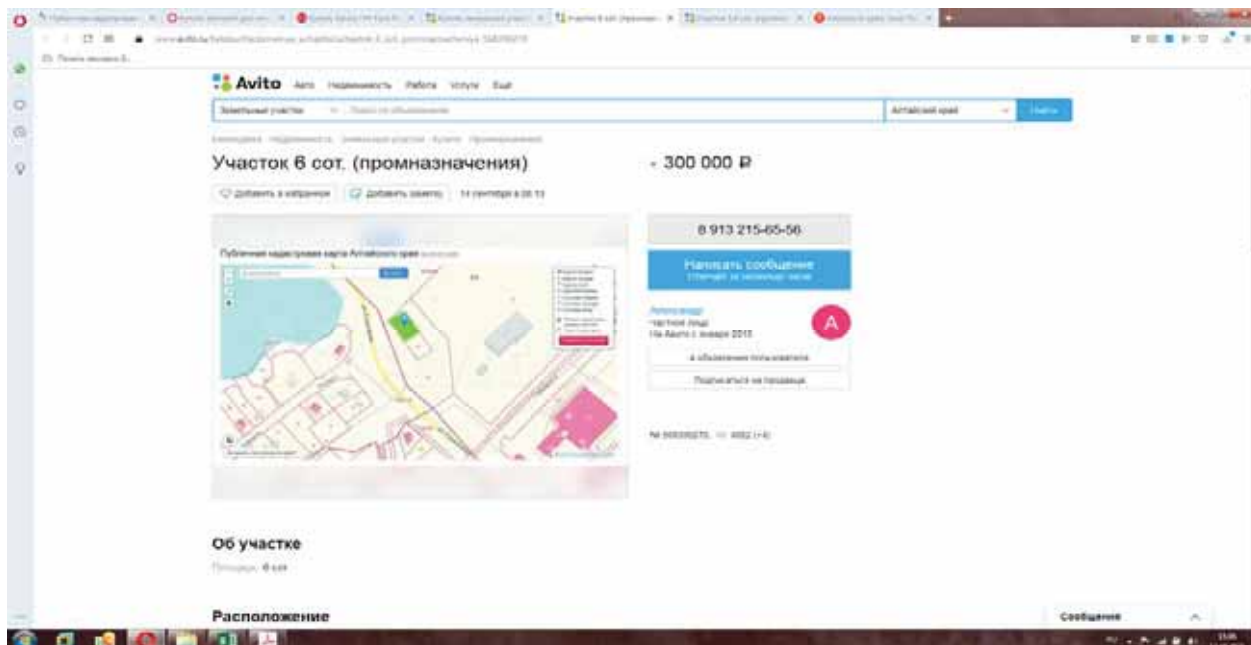
Аналоги использованные оценщиком для определения границ интервала купли/продажи объектов аналогов (земельные участки) общественно делового назначения





Аналоги использованные оценщиком для определения границ интервала купли/продажи объектов аналогов (земельные участки) производственно складского назначения





Приложение 2. Информация, предоставленная заказчиком

Копии документов предоставленных оценщику

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
23.09.2021г.			
Кадастровый номер:	22-68-020817-366		
Номер кадастрового квартала:	22-68-020817		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г Камень-на-Оби, ул Громова, д 49, пом Н1		
Площадь, м2:	152,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Помер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1-й		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	2586760,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22-68-020817-69		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям изменного дома социального использования или изменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	КАЛИНА ТАТЬЯНА ИВАНОВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ АДМИНИСТРАЦИИ КАМЕНСКОГО РАЙОНА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ИЗМЕННЫМИ ПРАВООТНОШЕНИЯМИ		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.09.2021г.			
Кадастровый номер:	22:68-020817-366		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, ИНН: 2207006387
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 22:68-020817-366-22/120/2021-2 23.09.2021 11:21:01
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование город Камень-на-Оби Алтайского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 22:68-020817-366-22/135/2021-1 06.09.2021 14:08:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

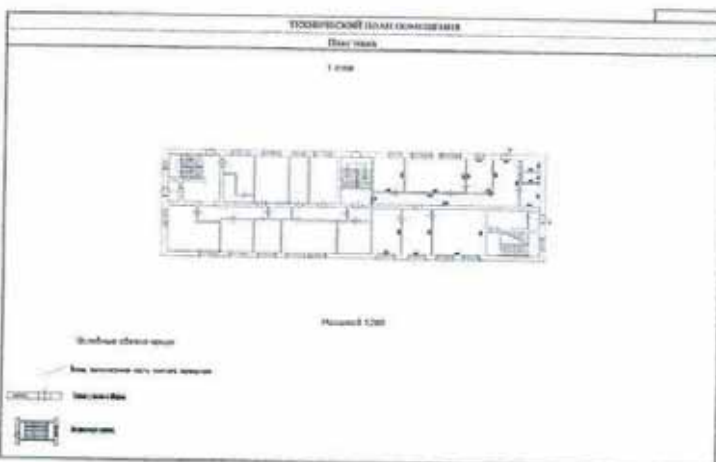
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.09.2021г.			
Кадастровый номер:		22:68:020817:366	
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.09.2021 г.			
Кадастровый номер: 22:68:020817:366		Номер этажа (этажей): 1-й	
ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1 этаж  Масштаб 1:500 Легенда: - Границы земельного участка - Границы помещений - Машино-место			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	НАИМЕНОВАНИЕ, ФИО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ г.КАМНЯ-НА-ОБИ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

18.01.2010

№ 04

г. Камень-на-Оби

Рассмотрев ходатайство муниципального унитарного предприятия «Каменьводоканал» муниципального образования города Камень-на-Оби Алтайского края, в соответствии со статьями 295, 299 Гражданского кодекса Российской Федерации,

1. Разрешить передать имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия «Каменьводоканал» муниципального образования города Камень-на-Оби Алтайского края:

часть административного здания, расположенного адресу: ул. Громова, 49, общей площадью 152,2 кв.м., балансовой стоимостью 164 990,19 рублей, остаточной стоимостью 116 069,77 рублей, муниципальному унитарному предприятию «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края.

2. Закрепить имущество, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Каменьводоканал» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края.

3. Руководителям предприятий акт приема-передачи представить в комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г.Камень-на-Оби Алтайского края.

4. Внести изменения в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края.

Председатель комитета



Т.А. Цыганок

А К Т

приема - передачи имущества из хозяйственного ведения МУП «Каменьводоканал»
в хозяйственное ведение МУП «Благоустройство»

от 18.01.2010 г.

В соответствии с распоряжением комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г.Камень-на-Оби от 18.01.2010 № 04 комиссия в составе:

Корицлова Е.В. — директора МУП «Каменьводоканал».

Варкалевич Г.С. — главного бухгалтера МУП «Каменьводоканал».

Кузнецова Н.Б. — директора МУП «Благоустройство».

Мустафиной Н.В. — главного бухгалтера МУП «Благоустройство».

произвели прием-передачу имущества:

часть административного здания, расположенного адресу: ул. Громова, 49, общей площадью 152,2 кв.м., балансовой стоимостью 164 990,19 рублей, остаточной стоимостью 116 069,77 рублей.



Передал:

Е.В. Корицлов

Г.С. Варкалевич



Принял:

Н.Б. Кузнецов

Н.В. Мустафина

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Администрация Каменского района Алтайского края

**Комитет Администрации Каменского района Алтайского края по
управлению имуществом и земельным правоотношениям**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.06.2019 № 212

г.Камень-на-Оби

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, утвержденным решением городского Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края» от 25.10.2016 № 64, на основании технического паспорта Каменского производственного участка Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ»,

1. Внести в распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Камень-на-Оби от 18.01.2010 № 04 следующее изменение:

слова «часть административного здания» заменить словами «нежилое помещение (офис)».

2. Внести изменение в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Председатель комитета



Т.И. Каяина

№

АО

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Каменский производственный участок Степного отделения
Сибирского филиала АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Нежилое помещение(офис)

(вид объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Российская Федерация

Субъект Российской Федерации	Алтайский край	
Район	Каменский	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Каменский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камень-на-Оби
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Громова
Номер дома	49	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Нежилое помещение(офис) №	Н2	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	222990
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на

"10" марта 2019 г.

Инженер по инвентаризации и сооружений



(подпись)

(В.В. Шароватов)

(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного
по адресу *Актюбинский край, Актобинский район, город Актобы, ул.Ога, здания Громова 16-18* **А**

Дата записи и записи по плану	Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета по внутреннему обмеру	канцелярские		прочие		Итого	высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)		
1	2	3	4	5	6	19	20	35	36	37	38
А	1-й	Н2	1	Подсобное помещение	1,8				1,80	1,80	2,50
А			2	Подсобное помещение	5,6				5,60	5,60	2,50
А			3	Бытовое	5,4				5,40	5,40	2,50
А			4	Коридор	11,4				11,40	11,40	2,50
А			5	Кабинет	8,9	8,90				8,90	2,50
А			6	Кабинет	7,8	7,80				7,80	2,50
А			7	Кабинет	35,80	35,80				35,80	2,50
А			8	Кабинет	10,2	10,20				10,20	2,50
А			9	Помещение	2,7				2,70	2,70	2,50
А			10	Кабинет	62,6	62,60				62,60	2,50
<i>Нежилое помещение(фрагм) котл:</i>						125,30			26,90	152,20	
Всего по Лит.-А										152,20	

III. Техническое описание помещения

Назначение	Нежилое помещение(офис)
Номер помещения	Н2
Литера	А
Этаж	1-й
Общая площадь	152,20

IV. Благоустройство помещения

Санитарно-электротехнические работы	центр. отопление		От квартальной котельной на твердом топливе
	печное отопление		
	водопровод		
	радио		нет
	электроосвещение		есть
	телефон		нет
	телевидение		нет
	ванна		
	горячее водосн.		
	вентиляция		нет
	газоснабжение		
	мусоропровод		нет
	лифты		
	канализация		
	электроплиты		нет

V. Стоимость помещения

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991г. 22 782,82 руб.

65,10*0,40

Действительная инвентаризационная стоимость на дату
обследования технического паспорта "10" марта 2019 г. 593 264,58 руб.

Отметки о последующих обследованиях:

Дата обследования	"10" марта 2019 г.			
Обследовал	В.В. Шароватов			
Проверил				

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.08.2020	
Кадастровый номер:	22:68:020817:103
Номер кадастрового квартала:	22:68:020817
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Алтайский край, г. Каменск-на-Оби, ул. Громова, д. 496
Площадь, м²:	1229,8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1991
Кадастровая стоимость, руб.:	8747549
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:68:020817:2, 22:68:020817:4
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус: записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Муниципальному учреждению "Благоустройство" Муниципального образования город Каменск-на-Оби Каменского района Алтайского края
Подпись специалиста - специалист	М.П. Файзула
Подпись специалиста (подпись)	



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla128.47677/out_docs_0b00cald-a... Чт 14.10.21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 2 Раздела 2 (из общего количества)

Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 2

Катастровый номер: 22:68:020817:103

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" Муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края. ИНН 2207006387. ОГРН 1042201732418.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. хозяйственное владение, 22:68:020817:103-22/011/2020-2, 24.08.2020 г.
3. Документ-основание:	3.1. Распоряжение №129 от 19.11.2010 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт

М.П. Фатуева



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla128.47677/out_docs_0b00ca1d-a... Чт 14.10.21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

(для объектов недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
24.08.2020			Всего листов выписки
Кадастровый номер:		22:68:020817:103	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
Ведущий специалист - эксперт		М.П. Фигуева	



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa128.47677/out_docs_0b00cald-a... ЧТ 14.10.21

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ г.КАМНЯ-НА-ОБИ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.12.2004г.

№ 86

г.Камень-на-Оби

Во исполнение постановления администрации города от 07.12.2004 года № 1427 «О создании муниципального унитарного предприятия «Благоустройство»

1. Утвердить Устав муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края.

2. Определить размер Уставного фонда муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края в сумме 141 837 (сто сорок одна тысяча восемьсот тридцать семь) рублей в виде имущества, учитываемого на балансе муниципального унитарного предприятия «Каменское производственное жилищное ремонтно-эксплуатационное управление»:

- здание гаража, (г. Камень-на-Оби, ул. Громова, 49-а), 1991 года постройки, балансовой стоимостью 141 837 рублей. 4 453

3. Закрепить имущество, указанное в пункте 2 настоящего распоряжения, за муниципальным унитарным предприятием «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края на праве хозяйственного ведения.

4. Директору муниципального унитарного предприятия «Каменское производственное жилищное ремонтно-эксплуатационное управление» (Калинкин) и заместителю директора муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» (Мартынов) представить в комитет администрации города по управлению муниципальным имуществом акты приема - передачи имущества.

И. О. председателя комитета



Т. А. Цыганок

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ г.КАМНЯ-НА-ОБИ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

02.02.2009

№ 12

г. Камень-на-Оби

Рассмотрев ходатайство муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края, в соответствии с Положением «О порядке управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, муниципального образования городской округ «Город Камень-на-Оби» Алтайского края», утвержденным решением Каменской городской Думы от 01.02.2006 № 15,

1. Согласовать муниципальному унитарному предприятию «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края произвести разделение объекта – здания гаража, расположенного по адресу: ул. Громова, 49-а, общей площадью 1112,5 кв.м., год ввода 1978, балансовой стоимостью 466 060,82 рублей, остаточной стоимостью 366 177 рублей, на два самостоятельных объекта:

- часть здания гаража, расположенного по адресу: ул. Громова, 49-а, общей площадью 947,2 кв.м., балансовой стоимостью 396 804,81 рублей, остаточной стоимостью 311 768 рублей;

- часть здания гаража, расположенного по адресу: ул. Громова, 49-а, общей площадью 165,3 кв.м., балансовой стоимостью 69 248 рублей, остаточной стоимостью 54 409 рублей.

2. Внести изменения в реестр объектов муниципального образования Город Камень-на-Оби Алтайского края.

Председатель комитета



Т.А. Цыганок

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ г.КАМНЯ-НА-ОБИ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.11.2010

№ 129

г.Камень-на-Оби

Рассмотрев ходатайство муниципального автономного учреждения «Сервисный центр по обслуживанию населения» муниципального образования Город Камень-на-Оби Алтайского края, в соответствии со статьями 296, 298 Гражданского кодекса Российской Федерации,

1. Изъять имущество, находящееся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Сервисный центр по обслуживанию населения» муниципального образования Город Камень-на-Оби Алтайского края:

гаражный бокс, расположенный по адресу: ул. Громова, 49-а, год ввода 1991, общей площадью 72,0 кв.м., балансовой стоимостью 396 748 рублей, остаточной стоимостью 210 661,84 рублей.

2. Закрепить имущество, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края.

3. Руководителям представить акт приема-передачи в Комитет администрации города по управлению муниципальным имуществом администрации г. Камень-на-Оби Алтайского края.

4. Внести изменения в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края.

Председатель комитета



Т.А. Цыганок

А К Т

приема - передачи имущества из МАУ «Сервисный центр населения»
в хозяйственное ведение МУП «Благоустройство»

от «19» 11 2010 г.

В соответствии с распоряжением комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г.Камень-на-Оби от 19.11.2010 № 129 комиссия в составе:

Юшина А.П. - директора МАУ «Сервисный центр населения»,
Кудиновой Т.И. — главного бухгалтера МАУ «Сервисный центр населения»,

Кузнецова Н.Б. — директора МУП «Благоустройство»,
Мустафиной Н.В. — главного бухгалтера МУП «Благоустройство»,

произвели прием-передачу имущества:
гаражный бокс, расположенный по адресу: ул. Громова, 49-а, год ввода 1991, общей площадью 72,0 кв.м., балансовой стоимостью 396 748 рублей, остаточной стоимостью 210 661,84 рублей.

Передал:



А.П. Юшин

Т.И. Кудинова

Принял:



Н.Б. Кузнецов

Н.В. Мустафина

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ КАМЕНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
И ЗЕМЕЛЬНЫМ ПРАВООТНОШЕНИЯМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ



15.03.2018

№

92

г.Камень-на-Оби

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, утвержденным решением городского Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края» от 25.10.2016 № 64, на основании технического паспорта Каменского производственного участка Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ»,

1. Внести изменение в перечень имущества, изъятого из казны и закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Теплосети» муниципального образования город Камень-на-Оби Алтайского края, указанного в приложении к распоряжению Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Камень-на-Оби от 11.09.2013 № 113 в части следующих объектов:

- в связи с тем, что три объекта представляют единое здание, разделенное перегородками, объединить объекты № п/п 5 «Часть здания (склад)», № п/п 7 «Нежилое помещение (гараж)», № п/п 4 «Нежилое помещение (гараж)», расположенные по адресу: г. Камень-на-Оби, ул. Громова, 49А, в единый объект недвижимости «Здание гаража со складом», площадью 545,9 кв.м.;

- в связи с продажей помещения гаража (бокс 5,6) площадью 197,3 кв.м на основании договора купли-продажи от 23.10.2014 и регистрацией права собственности на покупателя (свидетельство 22АД 233999 от 15.11.2014 г.) по адресу: г.Камень-на-Оби, ул. Громова, 49А исключить данный объект недвижимости из реестра объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края и из состава имущества, переданного в хозяйственное ведение МУП «Теплосети». Верным наименованием имущества,

2. Внести изменение в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Т.И. Каяина



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Администрация Каменского района Алтайского края

**Комитет Администрации Каменского района Алтайского края по
управлению имуществом и земельным правоотношениям**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.06.2019 № 210

г.Камень-на-Оби

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, утвержденным решением городского Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края» от 25.10.2016 № 64, на основании технического паспорта Каменского производственного участка Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ»,

1. Внести в перечень имущества, изъятого из хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационный участок-1» и закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Благоустройство», указанного в приложении к распоряжению Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Камень-на-Оби от 13.12.2006 № 113 следующее изменение:

объект «Гараж кирпичный, Громова, 49-а» исключить.

2. Внести в распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Камень-на-Оби от 19.11.2010 № 129 следующее изменение:

слова «гаражный бокс, расположенный по адресу: ул. Громова, 49-а, год ввода 1991, общей площадью 72,0 кв.м., балансовой стоимостью 396 748 рублей, остаточной стоимостью 210 661,84 рублей» заменить словами «Гараж, площадью 1 229,8 кв.м., расположенный по адресу: г.Камень-на-оби, ул. Громова, 49Б».

3. Внести изменение в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Председатель комитета



Т.И. Каяина

№

АО

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Каменский производственный участок Степного отделения
Сибирского филиала АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание _____

(тип объекта учета)

Гараж _____

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Российская Федерация

Субъект Российской Федерации	Алтайский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Каменский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камень-на-Оби
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Громова
Номер дома	49Б	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	222966
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	01:410:006:000018720
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	21 декабря 2018 г.

Паспорт составлен по состоянию на _____ 20 декабря 2018 г.

Инженер по инвентаризации и сооружений _____

(подпись)

(В.В. Шароватов)

(Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ

[illegible]

1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

1.1. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

[illegible]

1.2. ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

[illegible]

3. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ К ИНВЕНТАРНОМУ ПЛАНУ

[illegible]

В том числе:

[illegible]

4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И СТРОЕНИЙ

Литера(номер)	Наименование зданий, сооружений, строений	Наименование и материал основного конструктивного элемента	Основ. параметр			Физический износ	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.
			наименование	единица измерения	Значение		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	Строение	Кирпичные	площадь	кв. м	1421,4	34	213 171,11
			площадь	кв. м	1,0	0	0,00
					ИТОГО:		213171,11

5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПРОЦЕНТ ИЗНОСА И ОЦЕНКА СЛУЖЕБНЫХ СТРОЕНИЙ, ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ И ЗАМОЩЕНИЙ

Описание stairs					Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника №								
Лотеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	перекрытия	отделочные работы	электротехнические	прочие работы	сб. таб.	Ед. изм. и себестоимость по таб. №1	Удельн. вес единицы объема в %	Стоимость ед. изм. с полнотой	Всего затрат, стоимость в руб.	Налог в %	Действительная стоимость в руб.	Потребность в кал.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
			11-0,00	1,00	0,00											сб. таб.	кв.м. 0,00	0,00х1	0,00	0	0	0	
	</																						

(заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат объектов капитального строительства)

[illegible]

7. СВЕДЕНИЯ О РАНЕЕ ПРОВОДИВШИХСЯ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И СТРОЕНИЙ

[illegible]

* В графы столбца 7 вносятся построчно сведения о реконструкциях, перепланировках и переоборудованиях зданий, сооружений, строений, а также сведения о наименованиях организаций технической инвентаризации, проводивших ранее обследования этих объектов, и о местах нахождения ранее составлявшихся технических

8. ОБЩИЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

Тип объекта капитального строительства: нежилое строение

Назначение: Гараж

Фактическое использование: по назначению

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): **1978** Год реконструкции/капитального ремонта: **нет данных**

Серия, тип проекта: **нет данных**

Материал стен	Кирпичные
---------------	-----------

Строительный объем: 6396

Этажность: 1 Этажность подземная: 0 Кол-во этажей: 1

Количество нежилых помещений	3	в том числе МОП
------------------------------	---	-----------------

Общая площадь:	1 229,80	Открытые неотапливаемые планировочные элементы здания	0,00
----------------	----------	---	------

Примечание (сведения о нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)

9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного

по адресу: А/заводской пр-д, Район Косовский, город Косово-Амурск, Ленинский р-н, 408. Б

Дата занесения в лист	Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: капитальное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	складские				гаражей		прочие				Итого	Высота помещений по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Б	1-й	Н	1	Кабинет	11,7											11,70	5,20
Б			2	Подвальное помещение	5,5											5,50	5,20
Б			3	Кабинет	16,0											16,00	5,20
Б			4	Котельная	27,3											27,30	5,20
Б			5	Котельная	28,6											28,60	5,20
Б			6	Гараж	109,3					109,30						109,30	5,20
Б			7	Гараж	470,0					470,00						470,00	5,20
Б			8	Кабинет	31,6											31,60	5,20
Б			9	Кабинет	12,9											12,90	5,20
Б			10	Кабинет	12,6											12,60	5,20
Б			11	Кабинет	13,2											13,20	5,20
Б			12	Раздевалка	26,0											26,00	5,20
Б			13	Коридор	21,4					33,20						21,40	5,20
Б			14	Гараж	33,2					21,40						15,60	5,20
Б			15	Гараж	21,4											8,40	5,20
Б			16	Цех	15,6											38,90	5,20
Б			17	Коридор	8,4											242,80	5,20
Б			18	Токанная	38,9											26,90	5,20
Итого по этажам (по плану) этаж:										633,90						903,60	
Б	1-й	Н1	1	Гараж	63,3					63,30						63,30	4,23
Итого по этажам (по плану) этаж:										63,30						63,30	
Б	1-й	Н2	1	Гараж	132,9					132,90						132,90	4,13
Б			2	Склад	66,5											66,50	4,13
Б			3	Склад	36,2											36,20	4,13
Б			4	Склад	27,3											27,30	4,13
Итого по этажам (по плану) этаж:										432,99						262,90	

1	2	3	4	5	6	13	14	17	18	35	36	37	38
	этаже I-й этаж:					130,00		830,10		242,80	26,90	1 229,80	
	Итого по строению:					130,00		830,10		242,80	26,90	1 229,80	
	Всего по Лит.-Б											1 229,80	

[illegible]

13. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ПО НАРУЖНОМУ ОБМЕРУ

[illegible]

Б

23

Таблица № 19(23)

Итого
$$\frac{32.80 \times 100}{96.00}$$

34 %

15. Исчисление инвентаризационной стоимости

Исчисление инвентаризационной стоимости																	
Листер по плану		Номер строения	Номер т/б/и	Стоимость по таблице	Поправка к стоимости в коэффициентах									Стоимость с/м, введенная после ареста, допраз.	коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.
					услыный вес строения				на отделеку	былоустройство	ис. район	узлыный вес строки, после строк,	допразов				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
B	Строение	23	(23)	22,80	0,96						1,08	1,04	23,71	4390,0	151649	34	100088
Всего															151649		100088

15.1. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

[illegible]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю																																			
(полное наименование органа регистрации прав)																																			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																			
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Идентификация</th> </tr> <tr> <th colspan="2">(код объекта недвижимости)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздел 1</td> </tr> <tr> <td>10.08.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>22:68:020817:101</td> </tr> </tbody> </table>		Идентификация		(код объекта недвижимости)		Лист №	Раздел 1	10.08.2020		Кадастровый номер:	22:68:020817:101																								
Идентификация																																			
(код объекта недвижимости)																																			
Лист №	Раздел 1																																		
10.08.2020																																			
Кадастровый номер:	22:68:020817:101																																		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>22:68:020817</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>26.06.2012</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Алтайский край, г. Каменск-на-Оби, ул. Громова, д. 49б</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м²:</td> <td>469.6</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое здание</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Сторонний цех</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей, в том числе подземных этажей:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Год завершения строительства:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>1809415.76</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>22:68:020817:2</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" Муниципального образования городского округа "Город Каменск-на-Оби" Алтайского края</td> </tr> </tbody> </table>		Номер кадастрового квартала:	22:68:020817	Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, г. Каменск-на-Оби, ул. Громова, д. 49б	Площадь, м²:	469.6	Назначение:	Нежилое здание	Наименование:	Сторонний цех	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	Год завершения строительства:	данные отсутствуют	Кадастровая стоимость, руб.:	1809415.76	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:68:020817:2	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	Получатель выписки:	Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" Муниципального образования городского округа "Город Каменск-на-Оби" Алтайского края
Номер кадастрового квартала:	22:68:020817																																		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012																																		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																																		
Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, г. Каменск-на-Оби, ул. Громова, д. 49б																																		
Площадь, м²:	469.6																																		
Назначение:	Нежилое здание																																		
Наименование:	Сторонний цех																																		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1																																		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют																																		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют																																		
Кадастровая стоимость, руб.:	1809415.76																																		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:68:020817:2																																		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют																																		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют																																		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																																		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.																																		
Получатель выписки:	Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" Муниципального образования городского округа "Город Каменск-на-Оби" Алтайского края																																		
Главный специалист - эксперт	Е. В. Рыбина																																		
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)																																		



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4792.39072/out_docs_3a386c74-... Чт 14.10.21

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листинг	
Лист №	Раздел 2
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
10.08.2020	22:68-020817:101
Кадастровый номер:	22:68-020817:101
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" Муниципального образования городского округа "Город Каменск-на-Оби" Алтайского края ИНН 2207006387, ОГРН 1042201732418.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. хозяйственное владение, 22-68-020817:101-22/011/2020-2, 10.08.2020 г.
3. Документ-основание:	3.1. Распоряжение №211 от 14.06.2019 г. Орган выдачи: Администрация Каменского района Алтайского края; Распоряжение №113 от 13.12.2006 г. Орган выдачи: Администрация Каменского района Алтайского края.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Э. В. Рыбина	
М.П.	



file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa4792.39072/out_docs_3a386c74+... Чт 14.10.21

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ г.КАМЕНЬ-НА-ОБИ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.12.2006

№ 413

г.Камень-на-Оби

Рассмотрев ходатайство муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационный участок-1» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края, в соответствии со статьей 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 23 федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»

1. Изъять из хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационный участок-1» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края имущество, указанное в приложениях 1, 2, 3, балансовой стоимостью 980 908,3 рублей, остаточной стоимостью 393 998,92 рублей.

2. Закрепить имущество, указанное в приложениях 1, 2, 3, настоящего распоряжения, балансовой стоимостью 980 908,3 рублей, остаточной стоимостью 393 998,92 рублей, на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края и поставить на баланс с 15.12.2006.

3. Руководителям муниципальных унитарных предприятий «Жилищно-эксплуатационный участок-1» и «Благоустройство» в срок до 22.12.2006г. представить в комитет администрации города по управлению муниципальным имуществом акты приема-передачи имущества.

И.о. председателя комитета



Т.А. Цыганок

Приложение 1
к распоряжению
комитета администрации
города по управлению
муниципальным имуществом



№ 143

Перечень имущества, передаваемого из хозяйственного ведения МУП
«Жилищно-эксплуатационный участок-1» в хозяйственное ведение МУП
«Благоустройство»

I. Объекты недвижимости:				
Наименование, адрес	Площадь кв.м	Год ввода	Балансовая стоимость Тыс.руб.	Остаточная стоимость Тыс.руб.
1	2	3	4	5
Столярный цех, Громова, 49-а		1978г	176050-00	0-00
Здание БРУ, Громова, 49-а		1979г	161760-00	0-00
Гараж кирпичный, Громова, 49-а		1978г	466060-82	393363-36
ИТОГО			803870-82	393363-36

Приложение 2
к распоряжению
комитета администрации
города по управлению
муниципальным имуществом



№ 113

Перечень имущества, передаваемого из хозяйственного ведения МУП
«Жилищно-эксплуатационный участок-1» в хозяйственное ведение МУП
«Благоустройство»

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА
Машины и оборудование

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
1	Лесорама	2000г	✓ 120000-00	0-00
2	Лесорама	1988	✓ 5897-00	0-00
3	Станок заточный	1982г	✓ 3179-00	0-00
4	Станок КДС	1974г	✓ 4845-00	0-00
5	Станок кругопильный	1998г	✓ 4636-00	537-52
6	Станок фрезерный СФ-4	1975г	✓ 5122-00	0-00
7	Станок фуговальный	1998г	✓ 795-00	98-04
	ИТОГО		144474-00	635-56

Приложение 3
к распоряжению
комитета администрации
города по управлению
муниципальным имуществом
13.12.2006 № 113



Перечень имущества, передаваемого из хозяйственного ведения МУП
«Жилищно-эксплуатационный участок-1» в хозяйственное ведение МУП
«Благоустройство»

Инвентарь

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость
1	Бак под воду БРУ	850-00
2	Бетономешалка	3250-00
3	Бетономешалка	3250-00
4	Вентилятор для БРУ	1100-00
5	35 Лесорамный станок	8400-00
6	36 Пила д/продольного пиления	4984-48
7	37 Пила циркулярная	2000-00
8	38 Станок наждачный	1160-00
9	39 Станок-рейсмус	7569-00
	ИТОГО	32563-48

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Администрация Каменского района Алтайского края

**Комитет Администрации Каменского района Алтайского края по
управлению имуществом и земельным правоотношениям**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.06.2019 № 211

г.Камень-на-Оби

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, утвержденным решением городского Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края» от 25.10.2016 № 64, на основании технического паспорта Каменского производственного участка Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ»,

1. Внести в перечень имущества, изъятого из хозяйственного ведения муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационный участок-1» и закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием «Благоустройство» (ИНН 2207006387 ОГРН 1042201732418), указанного в приложении к распоряжению Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Камень-на-Оби от 13.12.2006 № 113 следующее изменение:

в приложении 1 слова «Столярный цех, Громова, 49-а» заменить словами «Здание столярный цех, кадастровый номер 22:68:020817:101, г.Камень-на-Оби, ул. Громова, 49Б, площадью 469,6 кв.м.».

2. Внести изменение в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Председатель комитета



Т.И. Каяина



АО

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Каменский производственный участок Степного отделения

Сибирского филиала АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание

(тип объекта учета)

Столярный цех

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Российская Федерация

Субъект Российской Федерации	Алтайский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Каменский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камень-на-Оби
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Громова
Номер дома	49Б	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	222968
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	01:410:006:000018740
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	22 декабря 2018 г.

Паспорт составлен по состоянию на 11 ноября 2019 г.

Инженер по инвентаризации и сооружений



(подпись)

(В.В. Шароватов)

(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ

[illegible]

1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

1.1. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

[illegible]

1.2. ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

[illegible]

3. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ К ИНВЕНТАРНОМУ ПЛАНУ

[illegible]

В том числе:

[illegible]

4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И СТРОЕНИЙ

Литера(номер)	Наименование зданий, сооружений, строений	Наименование и материал основного конструктивного элемента	Основ. параметр			Физический износ	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.
			наименование	единица измерения	Значение		
1	2	3	4	5	6	7	8
В	Строение	Бетонные, крупноблочные	м³	КВ. М.	460,4	34	31 340,55
			м³	КВ. М.	1,0	0	0,00
			ИТОГО:				31 340,55

(заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат объектов капитального строительства)

[illegible]

7. СВЕДЕНИЯ О РАНЕЕ ПРОВОДИВШИХСЯ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И СТРОЕНИЙ

[illegible]

* В графы столбца 7 вносятся построчно сведения о реконструкциях, перепланировках и переоборудованиях зданий, сооружений, строений, а также сведения о наименованиях организаций технической инвентаризации, проводивших ранее обследования этих объектов, и о местах нахождения ранее составлявшихся технических

8. ОБЩИЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

Тип объекта капитального строительства: нежилое строение

Назначение: Столярный цех

Фактическое использование: по назначению

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1978 Год реконструкции/капитального ремонта: нет данных

Серия, тип проекта: нет данных

Материал стен	Бетонные, крупноблочные
---------------	-------------------------

Строительный объем: 1750

Этажность: 1 Этажность подземная: 0 Кол-во этажей: 1
Сумма надземных и подземных этажей

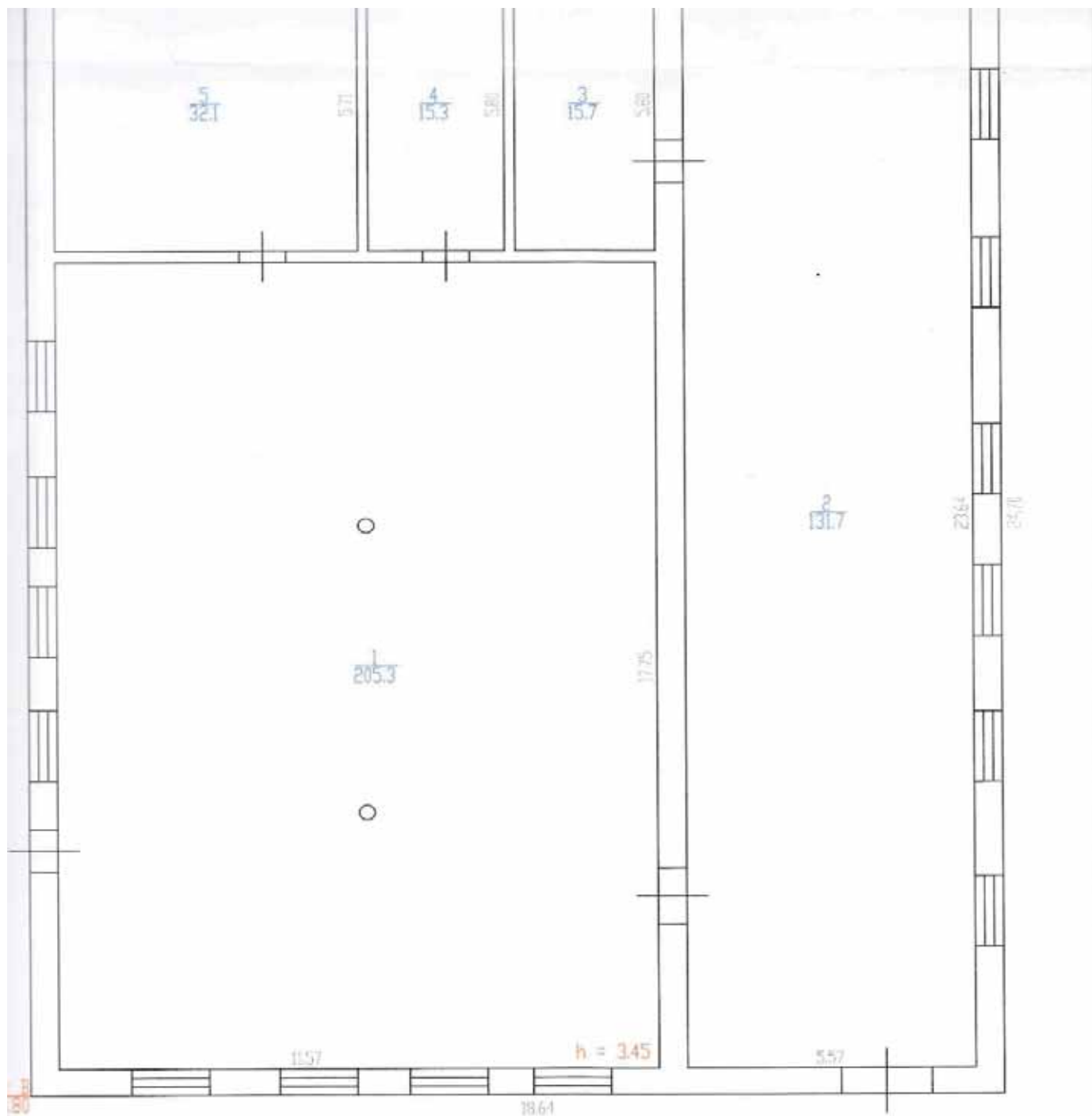
Количество нежилых помещений 1 в том числе МОП

Общая площадь: 463,30 Площадь нежилого здания 463,30
(в пределах внутренних поверхностей наружных стен, с учетом лоджий, веранд и террас)

Примечание (сведения о нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)

9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ

[illegible]

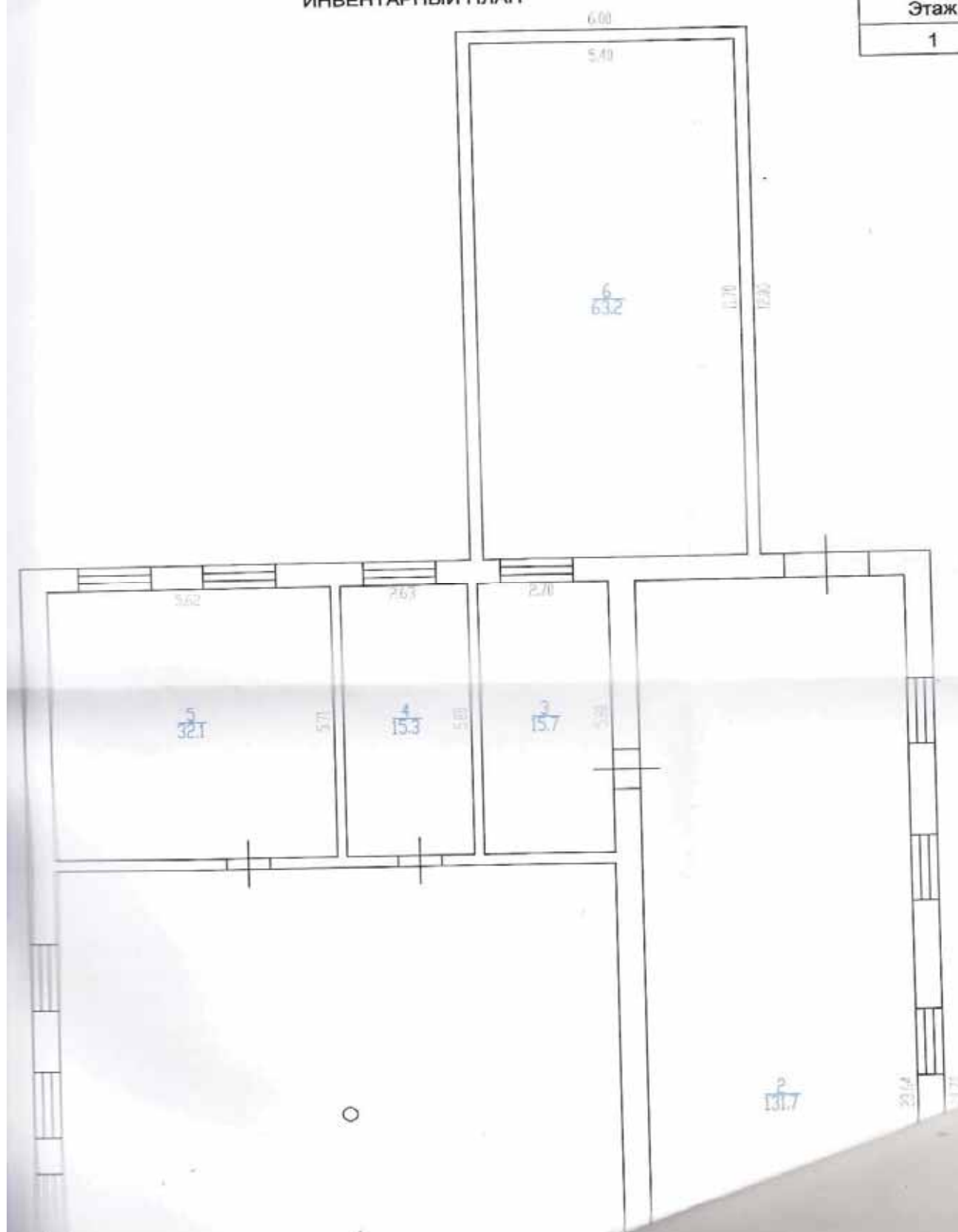


Фасад

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Алтайскому краю						
производственный участок Каменское				отделения		
Поэтажный план						
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Алтайский край, г. Камень-на-Оби ул. Громова 49б	Лист	1
Инженер	Шароватов В.В.		20.12.2018		Листов	1
Начальник	Шароватов В.В.				Масштаб	1:100

ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН

Литер	В
Этаж	
1	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного

на адресу: Администрация муниципального образования «Ильинский район»

№

Данные помещения и размеры по плану											
1	2	3	4	5	6	7		8		9	10
Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: канцелярское помещение, классная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета по внутреннему обмеру	производственных предприятий		складские		прочие		
					основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	
1-й	1	1	Сторошка	205,3	205,30						
		2	Иск	131,7							
		3	Подсобное помещение	15,7							
		4	Склад	15,3			15,30			15,70	
		5	Склад	32,1			32,10			32,10	
		6	Помещение	63,2					63,20		
Итого (всего), ямок					205,30		47,40		194,90	15,70	
Этаж 1-й этаж					205,30		47,40		194,90	15,70	
Итого по строению					205,30		47,40		194,90	15,70	
Всего по Лип.-В											
											463,30

12. ЭЛЕМЕНТЫ ИНЖЕНЕРНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЙ

[illegible]

13. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ПО НАРУЖНОМУ ОБМЕРУ

[illegible]

14. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Группа капитальности 2 год постройки 1978 Строение В
 Вид внутренней отделки простая Сборник (УПКС) 1
Плановое Таблица № (сб.1)

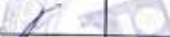
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Полученный удельный вес в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в %	Износ в %	Процент износа по формуле
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Сборные из блоков	Трещины	8	1,00	8,00	40	3,2
		Бетонные						
		Без цоколя						
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные, крупноблочные толщина - 500мм	Трещины	32	1,00	32,00	35	11,2
		бескаркасные						
	б) перегородки	Кирпичные						
3	Перекрытия	Сводчатые-Сборно-монолитные						
	чердачные	Бетонные						
	междуквартирные			20	1,00	20,00	30	6,0
	подвальные							
4	Крыша	Односкатная						
	кровля	Толь		6	1,00	6,00	30	1,8
	основание	Бетонный Каркас						
		Бетонные						
5	Полы	Бетон		14	1,00	14,00	40	5,60
		Бетонная стяжка						
		Глухие						
6	Проемы	Перепл. с одинарным остеклением						
	окошнные	Деревянные окрашены		7	1,00	7,00	35	2,5
		однопольные						
	дверные	Глухие						
		Деревянные окрашены						
7	Отделочные работы	Штукатурка, побелка Известняк						
	Наружная отделка							
	Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка Известняк		3	1,00	3,00	35	1,1
	Потолки	Штукатурка, побелка Известняк						
8	Санитарно-электротехнические работы	центр. отопление						
		печное отопление						
		подопровод						
		радио	нет					
		электроосвещение	есть					
		телефон	нет					
		телевидение	нет					
	ванна			8	1,00	8,00	25	2,0
	горячее водосн.							
	вентиляция	нет						
	газоснабжение							
	мусоропровод	нет						
	лифты							
	канализация							
	электроплиты	нет						
9	Разные работы	Отмостка Асфальтобетон		2	1,00	2,00	40	0,8
Итого						100,00		34,2

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{34,20 \cdot 100}{100,00} = 34 \%$

16. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (В РУБ.)

[illegible]

Прочитано,
проставлено и скреплено
масличной печатью
Листов 1
(подпись)

	Составлен на:	Текущие изменения внесены:		
Дата	11.11.2019			
Работу выполнил	В.В. Шароватов			
Проверил				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	22:68 020817:364		
Номер кадастрового квартала:	22:68 020817		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49б		
Площадь, м2:	62,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание гаража		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1991		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:68 020817:153		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	здание гаража		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	КАЛИНА ТАТЬЯНА ИВАНОВНА (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ АДМИНИСТРАЦИИ КАМЕНСКОГО РАЙОНА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ПРАВООТНОШЕНИЯМ		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

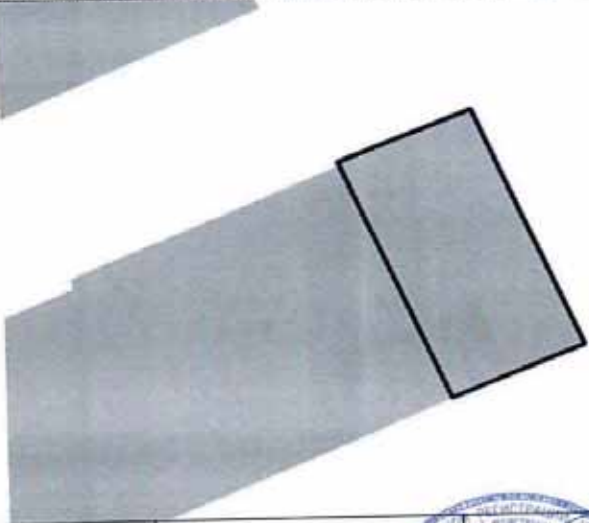
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		22-68-020817-364	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЛАГОУСТРОЙСТВО" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КАМЕНЬ-НА-ОБИ КАМЕНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ, ИНН: 2207006387
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 22-68-020817-364-22/123/2020-2 27.11.2020 10:49:59
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение, № 86, Выдан 07.12.2004 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Камень-на-Оби Алтайского края
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование город Камень-на-Оби Алтайского края
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Собственность 22-68-020817-364-22/123/2020-1 16.11.2020 09:15:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27 ноября 2020г.		22-68-020817-364	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ г.КАМНЯ-НА-ОБИ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.12.2004г.

№ 86

г.Камень-на-Оби

Во исполнение постановления администрации города от 07.12.2004 года № 1427 «О создании муниципального унитарного предприятия «Благоустройство»

1. Утвердить Устав муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края.

2. Определить размер Уставного фонда муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края в сумме 141 837 (сто сорок одна тысяча восемьсот тридцать семь) рублей в виде имущества, учитываемого на балансе муниципального унитарного предприятия «Каменское производственное жилищное ремонтно-эксплуатационное управление»:

- здание гаража, (г. Камень-на-Оби, ул. Громова, 49-а), 1991 года постройки, балансовой стоимостью 141 837 рублей. 4 400

3. Закрепить имущество, указанное в пункте 2 настоящего распоряжения, за муниципальным унитарным предприятием «Благоустройство» муниципального образования городского округа «Город Камень-на-Оби» Алтайского края на праве хозяйственного ведения.

4. Директору муниципального унитарного предприятия «Каменское производственное жилищное ремонтно-эксплуатационное управление» (Калинкин) и заместителю директора муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» (Мартынов) представить в комитет администрации города по управлению муниципальным имуществом акты приема - передачи имущества.

И. О. председателя комитета



Т. А. Цыганок

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Администрация Каменского района Алтайского края

**Комитет Администрации Каменского района Алтайского края по
управлению имуществом и земельным правоотношениям**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.06.2019 № 209

г.Камень-на-Оби

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, утвержденным решением городского Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края» от 25.10.2016 № 64, на основании технического паспорта Каменского производственного участка Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ»,

1. Внести в распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Камень-на-Оби от 07.12.2004 № 86 следующее изменение:

в пункте 2 слова «здание гаража, (г.Камень-на-Оби, ул. Громова, 49-а), 1991 года постройки» заменить словами «здание гаража, площадью 62,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Камень-на-Оби, ул. Громова, 49Б».

2. Внести изменение в реестр объектов собственности муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Председатель комитета



Т.И. Каяина



АО

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Каменский производственный участок Степного отделения

Сибирского филиала АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание _____
(тип объекта учета)
Гараж _____
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Российская Федерация

Субъект Российской Федерации	Алтайский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Каменский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камень-на-Оби
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Громова
Номер дома	49Б	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	222967
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	01:410:006:000018730
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	22 декабря 2018 г.

Паспорт составлен по состоянию на 20 декабря 2018 г.

Инженер по инвентаризации и сооружений

(подпись)

(В.В. Шароватов)

(Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ

[illegible]

1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

1.1. ВЛАДЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ НА УЧАСТКЕ

[illegible]

1.2. ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

[illegible]

3. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ К ИНВЕНТАРНОМУ ПЛАНУ

[illegible]

В том числе:

[illegible]

4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И СТРОЕНИЙ

Литера(номер)	Наименование зданий, сооружений, строений	Наименование и материал основного конструктивного элемента	Основ. параметр			Физический износ	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.
			наименование	единица измерения	Значение		
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	Гараж (нежилой)	Кирпичные	Полн. кирп.	КВ. М.	82,4	32	6 992,25
			Полн. кирп.	КВ. М.	1,0	0	0,00
					ИТОГО:		6992,25

5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПРОЦЕНТ ИЗНОСА И ОЦЕНКА СЛУЖЕБНЫХ СТРОЕНИЙ, ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ И ЗАМОЩЕНИЙ

[illegible]

(заполняется после издания соответствующих нормативных актов).

устанавливающих порядок определения координат объектов капитального строительства)

[illegible]

7. СВЕДЕНИЯ О РАНЕЕ ПРОВОДИВШИХСЯ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И СТРОЕНИЙ

[illegible]

* В графы столбцов 7 вносятся построчно сведения о реконструкциях, перешашировках и переоборудованиях зданий, сооружений, строений, а также сведения о наименованиях организаций технической инвентаризации, проводивших ранее обследования этих объектов, и о местах нахождения ранее составлявшихся технических

8. ОБЩИЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

Тип объекта капитального строительства: нежилое строение

Назначение: **Гараж**

Фактическое использование: по назначению

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): **1991** Год реконструкции/капитального ремонта: **нет данных**

Серия, тип проекта: **нет данных**

Материал стен	Кирпичные
---------------	-----------

Строительный объем: 330

Этажность: 1 Этажность подземная: 0 Кол-во этажей: 1
Сумма надземных и подземных этажей

Количество нежилых помещений **1** в том числе МОП

Общая площадь:	62,80	Открытые неотапливаемые планировочные элементы здания	0,00
----------------	-------	---	------

Примечание (сведения о нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)

9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного

по адресу: Алтайский край, Гурьевский район, с/пос. Косихинское, д. 106А, 2 этаж. Гурьевск, 56 кв. Д

Лит. здания и этажа по плану	Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Габариты			Итого	Высота помещений по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная (под-гательная (под-собная))	18		
Д	1-й	1	1	Гараж	62,8	62,80			62,80	3,64
	Нижнее (вспомог.) этаж					62,80			62,80	
этаж 1-й этаж						62,80			62,80	
Итого по строению						62,80			62,80	
Всего по Лит-Д									62,80	

12. ЭЛЕМЕНТЫ ИНЖЕНЕРНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЙ

[illegible]

13. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ПО НАРУЖНОМУ ОБМЕРУ

[illegible]

14. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Группа капитальности 2 год постройки 1991 Гараж (месяцный) Д
 Вид внутренней отделки простая Плановое Сборник (УПВС) 23
 Таблица № 20(23)

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Потери в удельном весе в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	Процент износа на удельный вес элементов
1	Фундаменты	Ленточные бутовый ленточный Бет. цоколи	Трещины	10	1,00	10,00	30	3,0
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	Кирпичные толщина - 500мм бескаркасные	Трещины в штукатурке	22	1,00	22,00	35	7,7
3	Перекрытия	чердачные бетонные междустажные подвальные		11	1,00	11,00	20	2,2
4	Крыша	кровля Односкатная Толь основание Бетонный Каркас Бетонные		11	1,00	11,00	30	3,3
5	Полы	Бетон Бетонная стяжка		6	1,00	6,00	45	2,70
6	Проемы	оконные окрашены дверные ворота глухие окрашены		6	1,00	6,00	30	1,8
7	Отделочные работы	Наружная отделка штукатурка, побелка известия Внутренняя отделка Потолки		5	1,00	5,00	40	2,0
8	Санитарно-электротехнические работы	центр. отопление лучевое отопление водопровод радио нет электропроводка есть телефон нет телевидение нет ванна горячее водос. вентиляция газоснабжение мусоропровод лифты канализация электроплиты нет		17	1,00	17,00	25	4,3
9	Разные работы	Отмостка Асфальтобетон		10	1,00	10,00	40	4,0
Итого						98,00		31,0

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{31,00 * 100}{98,00} = 32 \%$

15. Исчисление инвентаризационной стоимости

Литер по плану		Номер сборника	Номер таблицы	Стоимость по таблице	Поправка к стоимости в коэффициентах:									Стоимость един. измерения после применения поправ. коэфф.	Объем для площади	Восстановит. стоимость в руб.	Прогн. износа	Действительная стоимость в руб.
					Удельный вес строения				на отделку	благоустройства	кв. рабон	удельный вес строен. после поправки						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Д	Гараж (нежилой)	23	(23)	13,80	0,98							1,08	1,06	14,63	330,6	4828	32	3283

15.1. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

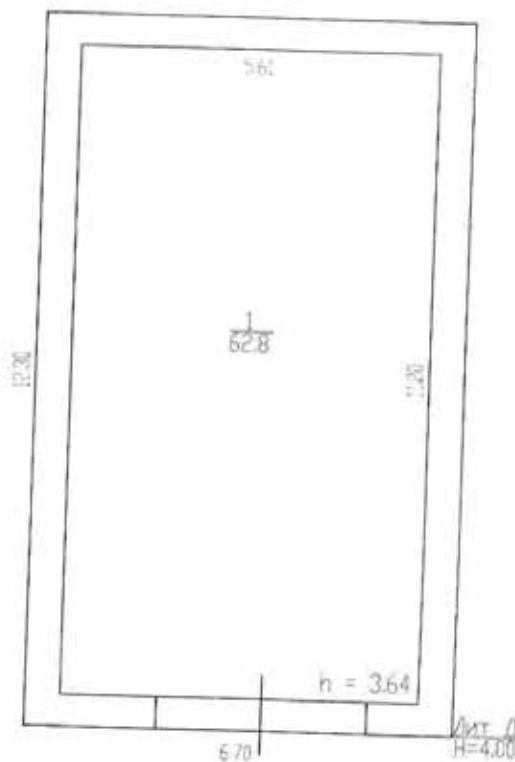
[illegible]

Дата записи	В ценах текущего года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		Всего	
		восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
	1969	4828	3283	0	0	4828,00	3 283,00
	1991	1,04x1,06x1,20x1,61				10282,85	6992,25
							.
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						
	1969						
	1991						

	Составлен на:	Текущие изменения внесены:		
Дата	20.12.2018			
Работу выполнил	В.В. Шароватов			
Проверил				

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Литер	Д
Этаж	
1	



Фасад

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Алтайскому краю
производственный участок Каменское отделение

Поэтажный план				Лист	I
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Листов	I
Инженер	Шароватов В.В.	<i>[Signature]</i>	20.12.2018	Масштаб	1:100
Начальник	Шароватов В.В.	<i>[Signature]</i>			

Адрес: Алтайский край,
г. Камень-на-Оби
ул. Громова 49б гараж



Договор

аренды земельного участка
№ 7-п/21

г. Камень-на-Оби

«25» марта 2021 г.

Комитет Администрации Каменского района Алтайского края по управлению имуществом и земельным правоотношениям, в лице председателя комитета Каяиной Татьяны Ивановны, действующего на основании Положения о комитете, утвержденного решением районного Собрания депутатов 30.08.2016 № 35, ИНН 2207007060, ОГРН 1062207016486, юридический адрес: г. Камень-на-Оби, ул. Ленина, 31, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие "Благоустройство" муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ИНН 2207006387, ОГРН 1042201732418, КПП 220701001), зарегистрировано по адресу: Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49а, в лице конкурсного управляющего Бортыкова Владимира Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Алтайского края по делу № А03-6241/2017 от 08.12.2017г., (объект недвижимости находится в хозяйственном ведении), именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает Арендатору в пользование на праве аренды земельный участок общей площадью 9564 кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок», расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, дом 49 б с кадастровым номером 22:68:020817:2.

1.2. Цель использования участка: с разрешенным использованием под промышленные предприятия.

Изменение цели использования допускается с письменного согласия Арендодателя.

II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий Договор заключен на срок 20 лет и действует с «25» марта 2021 г. по «24» марта 2041 г.

2.2. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов равна 471,96 руб. за 1 кв.м., утвержденной приказом управления имущественных отношений Алтайского края от 10.09.2020 г. № 70.

На момент заключения Договора расчетная ставка для данного участка с учетом коэффициента (0,016) от кадастровой стоимости, утвержденного решением Каменского районного Собрания депутатов Алтайского края от 14.12.2017 № 98 составляет 7,55 руб. за 1 кв. м. в год.

Пример расчета: $9564 * 471,96 * 0,016 * 1 = 72221,21$ руб/год

2.3. Расчет арендной платы производится Арендаторами самостоятельно с учетом изменений базовой ставки земельного налога, повышающих коэффициентов и условий их применения, принятых уполномоченными на это органами государственной власти, субъекта РФ и органами местного самоуправления. Изменение размера арендной платы в связи с изменением ставки арендной платы в установленном органами местного самоуправления порядке и сроки являются обязательными для сторон (без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения к Договору)

2.4. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором на р/с 03100643000000011700, казначейский счет 40102810045370000009 в Отделение Барнаул банка России, БИК ТОФК 010173001 ИНН 2207007060 код классификации 16611105013130000120. Получатель: УФК по Алтайскому краю г. Барнаул (комитет Администрации Каменского района Алтайского края по управлению имуществом и земельным правоотношениям).



ежеквартально, не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным, п. 4.1. Квартал тогас по 20 декабря. В платежном документе Арендатор обязан указывать назначение платежа - «Арендная плата за земли города», номер и дату договора аренды, а также все реквизиты, указанные в п.2.4 настоящего договора. При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

2.7. В случае неуплаты платежей в установленный срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка РФ (с учетом возможных изменений ставки).

2.8. По истечении указанного в Договоре срока аренды Участка, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается пролонгированным на неопределенный срок, но не более указанного в п.2.1 настоящего Договора.

Порядок пользования Участком определить соглашением смежных землепользователей, в противном случае вопрос решить в судебном порядке.

В случае невозможности установления конкретных границ участка без ущемления прав смежных землепользователей, ограждение в натуре не устанавливается.

Производить качественную и своевременную уборку прилегающей территории по длине занимаемого участка (постановление Алтайского КЗС от 25.04.95 № 84).

111. ОБРЕМЕНЕНИЯ И СЕРВИТУТЫ

3.1 Обременения права пользования участком: не препятствовать закладке пунктов государственной геодезической основы. При условии их закладки обеспечить сохранность, возможность пользования ими и нести ответственность согласно действующему законодательству (Постановление правительства РФ от 07.10.96 № 1170). Не препятствовать ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по участку и строительству новых.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- а) досрочно расторгнуть Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, в случаях нарушения Арендатором условий договора;
- б) приостанавливать работы, ведущиеся с нарушением действующего законодательства и условий настоящего Договора;
- в) беспрепятственно посещать и обследовать участок на предмет соблюдения земельного законодательства, условий Договора аренды, целевого использования участка, обременений и сервитутов;

4.2. Арендодатель обязан:

- а) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора;
- б) в случаях, связанных с необходимостью изъятия участка для государственных или муниципальных нужд, гарантировать Арендатору предоставление равноценного участка в другом (согласованном с Арендатором) месте.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

- а) использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- б) проводить работы по улучшению, в т.ч. экологического состояния Участка;

5.2 Арендатор обязан

- а) своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором
- б) не возводить зданий и сооружений без согласования в установленном порядке
- в) не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка.
- г) выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуата-

ции городских, подземных и наземных коммуникаций, находящихся на участке и не препят-
ствующим осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
г) после совершения сделки купли-продажи, мены, дарения, других сделок по отчуж-
дению строения, части (доли), расположенного(ой) на арендуемом Участке другому
лицу, правопреемник в срок не позднее 10 календарных
дней после совершения сделки обязан подать заявку в адрес Арендодателя для заключения
дополнительного Соглашения к настоящему Договору.

е) не осуществлять на выделенном участке деятельность, в результате которой созда-
вались бы какие-либо препятствия (помехи или неудобства) третьим лицам в осуществ-
лении их прав собственности и удовлетворении законных интересов;

ж) осуществлять строительство в соответствии с целевым назначением земель и с
согласия Арендодателя. В противном случае любые затраты в т.ч. и на строительство, не-
согласованные с Арендодателем, при расторжении Договора аренды Арендатору не будут
возмещены (ст. 42 ЗК РФ);

з) своевременно сообщать Арендодателю об изменении места проживания или изме-
нении реквизитов.

и) в случае отчуждения недвижимости, расположенной на данном земельном участке
другому лицу, арендатор обязан в течение 10-ти дней расторгнуть договор аренды земельно-
го участка, либо оформить переуступку прав требования.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Стороны несут ответственность за надлежащее исполнение обязательств по настоящему
договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

VII. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего
договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после
реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования
разногласий передают их на рассмотрение в Каменский городской суд Алтайского края либо
в Арбитражный суд Алтайского края.

VIII. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора оформляются в письмен-
ном виде и подписываются сторонами по настоящему договору, либо их уполномоченными пред-
ставителями.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя в одно-
стороннем порядке в случае нарушения со стороны Арендатора существенных условий Дого-
вора, при не использовании Участка в течение срока, установленного законодательством,
при переходе прав собственности на строения, сооружения другому юридическому или фи-
зическому лицу, в случае смерти Арендатора и отсутствии правопреемника.

8.3. В случае, если Арендатор имеет задолженность по арендной плате более чем за
два квартала, по требованию Арендодателя Договор аренды, может быть расторгнут судом
с взысканием задолженности по арендной плате и пени.

8.4 Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (кроме изменения размеров
арендной платы) должны быть совершены в виде дополнительных соглашений.

Настоящий Договор аренды составлен на 2-х листах и подписан в 3-х экземпля-
рах.

Два экземпляра Договора аренды отдается на руки Арендатору, третий хранится в коми-
тете администрации города по управлению муниципальным имуществом. Договор является актом
присма-передачи земельного участка.

IX. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

4

Арендатор:
Муниципальное унитарное предприятие
"Благоустройство" муниципального
образования город Камень-на-Оби
Каменского района Алтайского края
Адрес: 658700 Алтайский край,
г. Камень-на-Оби,
ул.Громова, д. 49а

Конкурсный управляющий

подпись

В.В.Бортяков



Арендодатель:
Комитет Администрации Каменского района
Алтайского края по управлению имуществом
и земельным правоотношениям
Адрес: 658700
г. Камень-на-Оби, ул. Ленина, 31

Подпись Арендодателя
Председатель комитета

Т.И. Каяина

М.П.



Договор аренды земельного участка

г. Камень-на-Оби

№ 15-п/21

«28» октября 2021 г.

Комитет Администрации Каменского района Алтайского края по управлению имуществом и земельным правоотношениям, в лице председателя комитета Каяиной Татьяны Ивановны, действующего на основании Положения о комитете, утвержденного решением районного Собрания депутатов 30.08.2016 № 35, ИНН 2207007060, ОГРН 1062207016486, юридический адрес: г. Камень-на-Оби, ул. Ленина, 31, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны,

и Муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ИНН 2207006387, ОГРН 1042201732418, КПП 220701001), зарегистрировано по адресу: Алтайский край, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49а, в лице конкурсного управляющего Бортякова Владимира Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Алтайского края по делу № А03-6241/2017 от 08.12.2017г., (объект недвижимости находится в хозяйственном ведении), именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает Арендатору в пользование на праве аренды земельный участок общей площадью 77 кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок», расположенный: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, 49а/1, с кадастровым номером 22:68:020817:153.

1.2. Цель использования участка: с разрешенным использованием для размещения гаража.

Приведенное описание цели использования (целевого использования) Участка является окончательным.

Изменение цели использования допускается с письменного согласия Арендодателя.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий Договор заключен на срок 10 лет и действует с «28» октября 2021 г. по «27» октября 2031 г.

2.2. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов равна 1405,91 руб. за 1 кв.м., утвержденной приказом Управления имущественных отношений Алтайского края от 10.09.2020 г. № 70.

На момент заключения Договора коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, утвержденный решением Каменского районного Собрания депутатов Алтайского края от 14.12.2017 № 98 составляет 0,005, коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относится арендаторы утвержденный решением Каменского районного Собрания депутатов Алтайского края от 14.12.2017 № 98 составляет 1.

Размер арендной платы за участок в год составляет 541,28 (пятьсот сорок один) рублей 28 копеек.

Пример расчета: $77 \text{ кв.м} * 1405,91 * 0,005 * 1 = 541,28 \text{ руб/год}$

2.3. Расчет арендной платы производится Арендаторами самостоятельно с учетом изменений базовой ставки земельного налога, повышающих коэффициентов и условий их применения, принятых уполномоченными на это органами государственной власти, субъекта РФ и органами местного самоуправления. Изменение размера арендной платы в связи с изменением ставок арендной платы в установленном органами местного самоуправления порядке и сроки являются обязательными для сторон (без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения к Договору).

2.4. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором на р/с 40102810045370000009, казначейский счет 03100643000000011700 в Отделение Барнаула банка России, БИК ТОФК 010173001, ИНН 2207007060, ОКТМО 01616101, код классификации 1661105013130000120. Получатель: УФК по Алтайскому краю г.Барнаул (комитет Администрации Каменского района Алтайского края по управлению имуществом и земельным отношениям).

2.5. Арендная плата вносится ежеквартально, не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным, а за 4 квартал года – до 20 декабря. В платежном документе Арендатор обязан указывать назначение платежа – «Арендная плата за земли города», номер и дату договора аренды, а так же все реквизиты, указанные в п.2.4 настоящего договора. При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

2.6. В случае неуплаты платежей в установленный срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка РФ (с учетом возможных изменений ставки).

2.7. В случае неисполнения п. 2.3 настоящего Договора, размеры арендной платы изменяются Арендодателем в одностороннем порядке, с учетом изменения базовой ставки земельного налога, повышающих коэффициентов или условий их применения, принятых уполномоченными на это органами государственной власти и органами местного самоуправления.

2.8. По истечении указанного в Договоре срока аренды Участка, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается пролонгированным на неопределенный срок, но не более указанного в п.2.1 настоящего Договора.

Порядок пользования Участком определить соглашением смежных землепользователей, в противном случае вопрос решить в судебном порядке.

В случае невозможности установления конкретных границ участка без ущемления прав смежных землепользователей, ограждение в натуре не устанавливать.

Производить качественную и своевременную уборку прилегающей территории по длине занимаемого участка.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ И СЕРВИТУТЫ

3.1. Обременения права пользования участком: не препятствовать закладке пунктов государственной геодезической основы. При условии их закладки обеспечить сохранность, возможность пользования ими и нести ответственность согласно действующему законодательству (Постановление правительства РФ от 07.10.96 № 1170). Не препятствовать ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по участку.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

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

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

в) бесприпятственно посещать и обследовать участок на предмет соблюдения земельного законодательства, условий Договора аренды, целевого использования участка, обременений и сервитутов;

4.2. Арендодатель обязан:

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

б) в случаях, связанных с необходимостью изъятия участка для государственных или муниципальных нужд, гарантировать Арендатору предоставление равноценного участка в другом (согласованном с Арендатором) месте.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

а) использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

б) проводить работы по улучшению, в т.ч. экологического состояния Участка;

а) своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором;
б) не возводить зданий и сооружений без согласования в установленном порядке;
в) не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка;
г) выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских, подземных и наземных коммуникаций, находящихся на участке и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

д) в случае совершения сделки купли-продажи, мены, дарения, других сделок по отчуждению строения или его части (доли), расположенного(ой) на арендуемом Участке другому юридическому или физическому лицу, правопреемник в срок не позднее 10 календарных дней после совершения сделки обязан подать заявку в адрес Арендодателя для заключения дополнительного Соглашения к настоящему Договору.

е) не осуществлять на выделенном участке деятельность, в результате которой создавались бы какие-либо препятствия (помехи или неудобства) третьим лицам в осуществлении их права собственности и удовлетворении законных интересов;

ж) осуществлять строительство в соответствии с целевым назначением земель и с составом Арендодателя. В противном случае любые затраты в т.ч. и на строительство, несогласованные с Арендодателем, при расторжении Договора аренды Арендатору не будут возмещены (ст. 42 ЗК РФ);

з) своевременно сообщать Арендодателю об изменении места проживания или изменения реквизитов.

и) в случае отчуждения недвижимости, расположенной на данном земельном участке другому лицу, арендатор обязан в течение 10-ти дней расторгнуть договор аренды земельного участка, либо оформить переуступку прав требования.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Стороны несут ответственность за надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

VII. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в Каменский городской суд Алтайского края либо в Арбитражный суд Алтайского края.

VIII. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора оформляются в письменном виде и подписываются сторонами по настоящему договору, либо их уполномоченными представителями.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке в случае нарушения со стороны Арендатора существенных условий Договора, при неиспользовании Участка в течение срока, установленного законодательством, при переходе прав собственности на строение, сооружения другому юридическому или физическому лицу, в случае смерти Арендатора и отсутствии правопреемника.

8.3. В случае, если Арендатор имеет задолженность по арендной плате более чем за два квартала, по требованию Арендодателя Договор аренды, может быть расторгнут судом с взысканием задолженности по арендной плате и пени.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (кроме изменения размеров арендной платы) должны быть совершены в виде дополнительных соглашений.

Настоящий Договор аренды составлен на 2-х листах и подписан в 3-х экземплярах. Два экземпляра Договора аренды отдается на руки Арендатору, третий хранится в комитете

Арендатор:
Муниципальное унитарное предприятие
"Благоустройство" муниципального
образования город Камень-на-Оби
Каменского района Алтайского края
Адрес: 658700 Алтайский край,
г. Камень-на-Оби,
ул. Громова, д. 49а

Конкурсный управляющий

В. В. Бортяков

ПОДПИС



Арендодатель:
Комитет Администрации Каменского района
Алтайского края по управлению имуществом
и земельным правоотношениям
Адрес: 658700
г. Камень-на-Оби, ул. Ленина, 31

Подпись Арендателя
Председатель комитета

Т.И. Каянна

MIL



**Муниципальное унитарное предприятие
"Благоустройство"
муниципального образования г. Камень-на-Оби
Каменского района Алтайского края**

658700, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, 49А
Арбитражный управляющий: Бортяков Владимир Васильевич
Адрес: 656906, г. Барнаул- 34, а/я 450. т/ф (8-3852) 24-54-49, 8-903-948-9195
Решение: № А03-6241/2017 г. от 08.12.2017 г., Арбитражный суд Алтайского края
Процедура: Конкурсное производство

07.10.2021

СПРАВКА

о балансовой стоимости объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение (офис). Назначение: не жилое. Площадь: общая 152,2 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49, пом. Н1. Этаж: 1-й. Кадастровый номер: 22:68:020817:366	49 991,78
2	Нежилое здание Гараж. Назначение: не жилое. Площадь: общая 1229,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:103	255 146,64
3	Нежилое здание Столярный цех. Назначение: не жилое. Площадь: общая 469,6 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:101	62 651,63
4	Нежилое здание Гаражный бокс. Назначение: не жилое. Площадь: общая 62,8 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Каменский район, г. Камень-на-Оби, ул. Громова, д. 49Б. Этаж: 1. Кадастровый номер: 22:68:020817:364	28 810,15

Конкурсный управляющий

МУП «Благоустройство»

В.В. Бортяков



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АЛТАЙСКОГО КРАЯ

656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 29-88-05,
[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: a03.info@arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г.Барнаул

Дело № А03–6241/2017

08 декабря 2017 года

Резолютивная часть решения суда объявлена 06 декабря 2017 года

Решение суда изготовлено в полном объеме 08 декабря 2017 года

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Фоменко Е.И., при ведении протокола судебного заседания секретарем Савиной А.С., с использованием средств аудиозаписи, рассмотрев в судебном заседании

отчет временного управляющего о результатах процедуры наблюдения в отношении
Федеральной налоговой службы России, г. Москва, о признании несостоятельным (банкротом) муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, с участием в судебном заседании представителей сторон:

временный управляющий Бортяков Владимир Васильевич по паспорту;

от ФНС России: - Крысин С.В., доверенность № 18-16/22377 от 07.11.2017 г., удостоверение,

УСТАНОВИЛИ:

Федеральная налоговая служба, г. Москва (далее – заявитель, ФНС России) 20.04.2017 обратилась в Арбитражный суд Алтайского края с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (далее – должник, МУП «Благоустройство»).

Определением суда от 09.06.2016 в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утвержден Бортяков Владимир Васильевич. Этим же определением судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего о результатах процедуры наблюдения назначено на 06 декабря 2017 года на 11 час. 30 мин.

Информация о введении процедуры наблюдения опубликована в газете «Коммерсантъ» от 17.06.2017.

27.11.2017 от временного управляющего поступил отчет с приложениями, протокол первого собрания кредиторов от 24.11.2017.

Должник не обеспечил явку своего представителя в судебное заседание, извещен надлежащим образом.

Суд в порядке статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации проводит судебное заседание в отсутствие представителя должника, по имеющимся документам.

В судебном заседании временный управляющий огласил отчет о результатах процедуры наблюдения, просил открыть в отношении должника процедуру конкурсного производства.

Представитель ФНС России не возражал против открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Выслушав временного управляющего и представителя ФНС России, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 17.04.2017 должник состоит на учете в качестве налогоплательщика в МИФНС № 6 по Алтайскому краю. Юридический адрес МУП «Благоустройство» : 6658700, ул. Громова, 49А, г. Камень-на-Оби, Каменский район Алтайский край. Директором должника является Панченко Иван Владимирович, единственным учредителем (участником) – муниципальное образование город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Основным видом деятельности должника является сбор отходов.

Деятельность общества в установленном законом порядке не прекращена.

Из отчёта временного управляющего, составленного по состоянию на 06.12.2017, следует, что в реестр требований кредиторов должника в процедуре наблюдения включены требования шести кредиторов на сумму 16 766 702 руб. 15 коп. Кредитором второй очереди с требованием в размере 11 383 604 руб. 05 коп. является ФНС России. Кредиторы первой очереди отсутствуют. Требования кредитора в процедуре наблюдения не погашались.

Балансовая стоимость имущества должника составляет 54 3300 тыс. руб., инвентаризация и оценка имущества не проводилась.

В процедуре наблюдения за период с 06.06.2017 по 07.12.2017 временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника.

Временным управляющим сделан вывод о том, что фактически предприятие является

неплатежеспособным, восстановить платежеспособность МУП «Благоустройство» не возможно, целесообразно открыть процедуру конкурсного производства, имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов, выплаты вознаграждения арбитражному управляющему и проведения процедуры конкурсного производства.

Временным управляющим сделан вывод о том, что признаки преднамеренного и фиктивного банкротства не обнаружены, основания для оспаривания сделок должника отсутствуют.

На собрании кредиторов, состоявшемся 24.11.2017 по седьмому вопросу повестки дня единогласно (100%) принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии процедуры конкурсного производства.

В соответствии со статьей 3 Федерального Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о несостоятельности (банкротстве)) юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанности не исполнены им в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения.

В силу пункта 1 статьи 75 Закона о несостоятельности (банкротстве) в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

На основании изложенного, принимая во внимание, что кредиторы должника поддерживали ходатайство о введении конкурсного производства, учитывая, что представленные суду документы свидетельствуют о неплатежеспособности должника, суд приходит к выводу о наличии в силу статьи 53 Закона о несостоятельности (банкротстве) оснований для принятия решения о признании несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

При таких обстоятельствах, суд признает муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении него процедуру конкурсного производства сроком до 06 июня 2018 года.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, расходы по уплате государственной пошлины относятся на должника.

Руководствуясь статьями 45, 59, 75, 124, 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства сроком до 06 июня 2018 года.

Утвердить конкурсным управляющим муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, **Бортякова Владимира Васильевича**, г.Барнаул Алтайского края (ИНН 222504012021, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих №0008), члена Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (680045, край Хабаровский, город Хабаровск, улица Краснореченская, дом 92, литер Б), адрес арбитражного управляющего: 656906, **г.Барнаул-34, Алтайский край, а/я 450, тел. 8(3852) 25-41-11).**

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах конкурсного производства назначить **на 06 июня 2017 года на 11 час. 00 мин.** в помещении арбитражного суда по адресу: г.Барнаул, пр.Ленина, 76, каб. № **421**, тел.8 (3852) 29-88-37 (помощник, секретарь).

Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах конкурсного производства со всеми материалами конкурсного производства с описью и в подшитом состоянии дел, сформированных не более 150 листов каждое, или мотивированное ходатайство о продлении конкурсного производства с обоснованием причин невозможности завершения конкурсного производства с приложением отчета конкурсного управляющего о своей деятельности, о выполненных мероприятиях конкурсного производства, об использовании денежных средств должника.

Истребовать от **Панченко Ивана Владимировича** бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края.

Истребованные документы и имущество необходимо передать конкурсному управляющему в течение трех дней даты настоящего решения или представить в этот же срок в суд и конкурсному управляющему должника мотивированное объяснение невозможности исполнения настоящего решения полностью или в части.

Разъяснить руководителю должника, что в соответствии с ч. 9 ст. 66 АПК РФ в случае неисполнения обязанности представить истребуемое судом доказательство по причинам, признанным арбитражным судом неуважительными, либо неизвещения суда о невозможности представления доказательства вообще или в установленный срок на лицо, от которого истребуется доказательство, судом налагается судебный штраф в порядке и в размерах, которые установлены в главе 11 АПК РФ.

Разъяснить, что с даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Взыскать с муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца с даты его изготовления в полном объеме.

Судья

Е.И. Фоменко



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АЛТАЙСКОГО КРАЯ

656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 29-88-01

[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: a03.info@arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о продлении срока конкурсного производства

г. Барнаул

Дело № А03-6241/2017

19 августа 2021 года

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Фоменко Е.И., при ведении аудиозаписи и протокола судебного заседания секретарем Савиной А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании отчет конкурсного управляющего о ходе конкурсного производства в отношении муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края, без участия представителей сторон,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 26.04.2017 по заявлению Федеральной налоговой службы, Москва возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) муниципального унитарного предприятия «Благоустройство» муниципального образования город Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (ОГРН 1042201732418, ИНН 2207006387), г. Камень-на-Оби Каменского района Алтайского края (далее – должник, МУП «Благоустройство»).

Определением суда от 09.06.2016 (резолютивная часть объявлена 07.06.2017) в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утверждён Бортяков Владимир Васильевич.

Решением суда от 08.12.2017 (резолютивная часть объявлена 06.12.2017) МУП «Благоустройство» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Бортяков Владимир Васильевич. Информация о введении процедуры конкурсного производства опубликована в газете «Коммерсантъ» от 15.12.2017

Определениями суда срок конкурсного производства неоднократно продлевался.

Определением суда от 21.05.2021 срок процедуры продлен до 19.08.2021.

18.08.2021 от конкурсного управляющего поступило ходатайство о продлении срока конкурсного производства на 6 месяцев, отчет конкурсного управляющего о своей

деятельности, отчет об использовании денежных средств, реестр требований кредиторов, а также доказательства направления отчета кредиторам.

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

Согласно статье 127 Закона о банкротстве участие конкурсного управляющего в деле о банкротстве должника является обязательным. Конкурсный управляющий действует до даты завершения конкурсного производства или прекращения производства по делу о банкротстве.

Таким образом, наличие у конкурсного управляющего полномочий по ведению дела о банкротстве неразрывно связано с самой процедурой банкротства.

Оценка имущества проведена частично, составлен отчет об оценке рыночной стоимости имущества.

Из отчета конкурсного управляющего по состоянию на 19.08.2021 следует, что проведена инвентаризация имущества должника, сформирована конкурсная масса должника, в которую включено имущество на сумму 25 551 673,97 руб.

Сформирован реестр требований кредиторов должника, требования кредиторов первой очереди отсутствует, во вторую очередь включены требования кредиторов в размере 13 482 437 руб.05 коп., в третью очередь – 19 542 179,71 руб., требования не погашены.

Конкурсным управляющим предъявлены требования о взыскании задолженности к третьим лицам на общую сумму 17 903 340 руб. 76 коп. На основной счет должника поступили денежные средства в размере 1 379 768,01 коп.

Закрыты счета должника в ООО «СИБСОЦБАНК», Филиале №5440 Банка ВТБ (ПАО); открытый в АО «Россельхозбанк» счет используется в качестве расчетного счета.

Расходы на проведение конкурсного производства составили – 15 838 257, 47 руб., из них оплачено – 13 593 645, 72 руб.

Конкурсным управляющим продолжата работа по взысканию дебиторской задолженности, исполнительные листы на сумму 12 910 772,94 руб. предъявлены в казначейство.

Мероприятия по реализации имущества не завершены, не проведены расчеты с кредиторами.

Согласно п. 50 постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2012 года № 35 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и в соответствии с пунктом 2 статьи 124 Закона о банкротстве срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Неоднократное продление срока конкурсного производства возможно в исключительных случаях, в частности, если это необходимо для реализации имущества

должника, завершения расчетов с кредиторами. При этом, определение суда о продлении срока конкурсного производства должно быть мотивированным (часть 3 статьи 15 АПК РФ).

Учитывая, что не завершены мероприятия, предусмотренные Законом о банкротстве, а именно: не проведена реализация имущества должника, не взыскана дебиторская задолженность, не произведены расчеты с кредиторами, с учетом положений статьи 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» суд удовлетворил ходатайство конкурсного управляющего и продлил срок конкурсного производства до 15 декабря 2021 года.

К судебному заседанию, на котором будет рассматриваться вопрос о продлении или завершении конкурсного производства, арбитражный управляющий обязан заблаговременно (части 3 и 4 статьи 65 АПК РФ) направить суду и основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве, кроме этого, суд обязывает конкурсного управляющего представить верный реестр требований кредиторов, указав всех кредиторов.

Руководствуясь статьями 124, 143 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Продлить срок конкурсного производства до 15 декабря 2021 года.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах конкурсного производства назначить на 15 декабря 2021 года на 15 часов 00 минут, в помещении Арбитражного суда Алтайского края по адресу: г. Барнаул, пр. Ленина, 76, каб. № 421, тел. 8 (3852) 29-88-37 (помощник, секретарь), 8 (3852) 61-92-93 (факс).

Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах конкурсного производства со всеми материалами конкурсного производства с описью и в подшитом состоянии дел, а также сведения о сумме текущих обязательств должника с указанием процедуры, применяемой в деле о банкротстве, в ходе которой они возникли, их назначения, основания их возникновения, размера обязательства и непогашенного остатка.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее 14 дней со дня его вынесения в апелляционном суде.

Судья

Е.И. Фоменко

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 14.10.2020 6:59:14
Кому выдана Фоменко Елена Игоревна





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОДАРОЖИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Роману Баторовичу
в том, что он(а) с 21 января 2009 г. по 03 февраля 2009 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) БОУ ББДО
«Латвийский государственный технический
университет им. И.И. Голубунова»
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 час.

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательная дисциплина	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Проект(а) стажировки в (на) нет
выполнен(а) нет
(подпись) В.И.И.
(подпись) В.И.И.
(подпись) В.И.И.
Город Барнаул 2009

Итого: 104 часа



Свидетельство является государственным документом
о получении квалификации

Регистрационный номер 441/2009

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

16 марта 2010 года
дата включения в реестр

3076
№ согласно реестру

Лаук Роман Петрович
паспорт 0104 240115, выдан Территориальным ОМ Ленинского района г. Барнаула 19.12.2003,
код подразделения 223-001, зарегистрирован: Алтайский край, г. Барнаул, Казенная Занятка,
ул. Садовая, д. 21

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

 Ю.В. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 750-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 750-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС №922/1814804066**
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения CAO «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» ноября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лаук Роман Петрович Адрес по месту регистрации: 656910 г. Барнаул, Научный городок, ул. Телефонная, 2а Паспорт: Серия 0119 № 622205 Выдан: ГУ МВД России по Алтайскому краю 12.11.2019г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.11.2020г. по 24 часа 00 минут 22.11.2021г. 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
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 23.11.2019года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/1814804066 от 03.11.2020г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/1814804066 от 03.11.2020г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика 922/1814804066 от 03.11.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Машутина Л.И. Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь:

CAO «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119

Директор

М.П.


О.В.Бусаева
(подпись)

Лаук Роман Петрович


(подпись)

Source: *Journal of the American Statistical Association*, 93(463), 1031-1042.