



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

тел. +7 (4872) 75-14-02

тел. +7 (495) 128-87-83

тел. +7 905 114 62 20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №01/1022/2631

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу "Славгородский завод радиоаппаратуры"

Заказчик: Открытое акционерное общество «Славгородский завод радиоаппаратуры»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 10 февраля 2022 года

Дата составления Отчета: 18 марта 2022 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/1022/2631 от 10 февраля 2022 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки – недвижимое имущество, принадлежащее Открытому акционерному обществу «Славгородский завод радио-аппаратуры»:

- нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010215:234, общей площадью 1014,2 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168;
- склад-ангар, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010215:308, общей площадью 1613,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168;
- здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:17, общей площадью 1118 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168;
- здание корпуса № 3, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:18, общей площадью 2267,2 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №3);
- здание корпуса № 11, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:19, общей площадью 978,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №11);
- здание цеха № 23, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:20, общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №14);
- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер 22:71:010416:21, общей площадью 1135,1 кв. м, этаж № 01, этаж № 02, расположенное по адресу: г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.3;
- нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер 22:71:010416:22, общей площадью 642,1 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.2;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 16590 +/- 45 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:31, местоположение: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/7;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 37640 +/- 68 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:40, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/5;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2173 +/- 16 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:41, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/10;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:42, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/11;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 329 +/- 6 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:43, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/12;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного

использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1658 +/- 14 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:44, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/13;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2952 +/- 19 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:45, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/14;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1812 +/- 15 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:46, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/15;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2248 +/- 17 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:47, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/16;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения завода керамических блоков, общая площадь 41234 кв. м, кадастровый номер 22:71:012001:73, местоположение: Алтайский край, г. Славгород, ул.Керамблоки,

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое	22:71:010215:234	не применялся	554 412	631 938	593 000
2.	Склад-ангар, назначение: нежилое	22:71:010215:308	не применялся	624 705	868 316	747 000
3.	Здание, назначение: нежилое	22:71:010416:17	не применялся	1 676 217	1 994 852	1 836 000
4.	Здание корпуса № 3, назначение: нежилое	22:71:010416:18	не применялся	1 239 365	1 412 670	1 326 000
5.	Здание корпуса № 11, назначение: нежилое	22:71:010416:19	не применялся	1 680 942	2 023 488	1 852 000
6.	Здание цеха № 23, назначение: нежилое	22:71:010416:20	не применялся	717 963	826 869	772 000
7.	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение	22:71:010416:21	не применялся	318 481	385 783	352 000
8.	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение	22:71:010416:22	не применялся	742 974	891 101	817 000
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид	22:71:010416:31	не применялся	1 177 000	не применялся	1 177 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
	разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий (общая долевая собственность, доля в праве - 6614/16590)					
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:40	не применялся	6 700 000	не применялся	6 700 000
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:41	не применялся	530 000	не применялся	530 000
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:42	не применялся	332 000	не применялся	332 000
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:43	не применялся	90 000	не применялся	90 000
14.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного	22:71:010416:44	не применялся	405 000	не применялся	405 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
	использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий					
15.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:45	не применялся	720 000	не применялся	720 000
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:46	не применялся	442 000	не применялся	442 000
17.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:47	не применялся	549 000	не применялся	549 000
18.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения завода керамических блоков (право постоянного (бессрочного) пользования)	22:71:012001:73	не применялся	6 268 000	не применялся	6 268 000
	ИТОГО:					11 849 000

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 10.02.2022 г.,

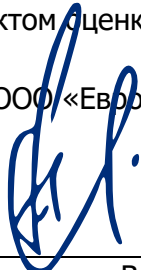
Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

11 849 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот сорок девять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

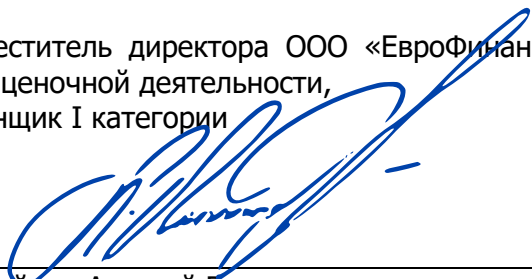
1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
3. В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правдоподобными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«18» марта 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	7
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
Общие положения	8
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	9
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	11
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	11
1.2. Основные положения об оценке Объекта. Сведения о Заказчике оценки	11
1.3. Сведения об Исполнителе	13
1.4. Сведения об Оценщике	14
1.5. Вид определяемой стоимости	15
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	16
1.8. Заявление Оценщиков	19
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	19
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. Характеристика Объекта оценки	21
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	61
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	61
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	62
3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.	62
3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2022 - январь 2022 года	63
3.2.3. Социально-экономическое развитие Алтайского края в январе 2022 г.	67
3.2.4. Выводы по результатам анализа	68
3.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Алтайского края	69
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	71
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	77
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	80
4.1. Выбор подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки	80
4.2. Расчет стоимости земельных участков	82
4.2.1. Теоретические основы определения стоимости земельных участков	82
4.2.2. Расчет стоимости земельных участков при использовании сравнительного подхода	84
4.3. Расчет рыночной стоимости Объекта методами сравнительного подхода	119
4.3.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости	120
4.4. Расчет рыночной стоимости Объекта методами доходного подхода	143
4.5. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки	169
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	179
ГЛОСАРИЙ	180
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Недвижимое имущество, принадлежащее Открытому акционерному обществу "Славгородский завод радиоаппаратуры":

- нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010215:234, общей площадью 1014,2 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168;
- склад-ангар, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010215:308, общей площадью 1613,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168;
- здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:17, общей площадью 1118 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168;
- здание корпуса № 3, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:18, общей площадью 2267,2 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №3);
- здание корпуса № 11, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:19, общей площадью 978,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №11);
- здание цеха № 23, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:20, общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №14);
- нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер 22:71:010416:21, общей площадью 1135,1 кв. м, этаж № 01, этаж № 02, расположенное по адресу: г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.3;
- нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер 22:71:010416:22, общей площадью 642,1 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.2;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 16590 +/- 45 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:31, местоположение: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/7;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 37640 +/- 68 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:40, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/5;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2173 +/- 16 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:41, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/10;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:42, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/11;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 329 +/- 6 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:43, адрес: Алтайский край, г. Славгород,

ул. Титова, д.168/12;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1658 +/- 14 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:44, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/13;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2952 +/- 19 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:45, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/14;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1812 +/- 15 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:46, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/15;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2248 +/- 17 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:47, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/16;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения завода керамических блоков, общая площадь 41234 кв. м, кадастровый номер 22:71:012001:73, местоположение: Алтайский край, г. Славгород, ул.Керамблоки.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 2 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки: не учитывались.

Собственник Объекта оценки: Открытое акционерное общество "Славгородский завод радио-аппаратуры".

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей определения начальной цены продажи объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 10.02.2022 г.

Срок проведения оценки: с 10.02.2022 г. по 18.03.2022 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
5. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объекта:	Договор №01/1022/2631 от 10 февраля 2022 г. между Открытым акционерным обществом «Славгородский завод радиоаппаратуры» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объекта:	Недвижимое имущество, принадлежащее Открытому акционерному обществу "Славгородский завод радиоаппаратуры": ▪ нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010215:234, общей площадью 1014,2 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168; ▪ склад-ангар, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010215:308, общей площадью 1613,6 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168; ▪ здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:17, общей площадью 1118 кв. м, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168; ▪ здание корпуса № 3, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:18, общей площадью 2267,2 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168

Положение	Значение
	(корпус №3); ▪ здание корпуса № 11, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:19, общей площадью 978,7 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №11); ▪ здание цеха № 23, назначение: нежилое, кадастровый номер 22:71:010416:20, общей площадью 1167,8 кв. м, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168 (корпус №14); ▪ нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер 22:71:010416:21, общей площадью 1135,1 кв. м, этаж № 01, этаж № 02, расположенное по адресу: г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.3; ▪ нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер 22:71:010416:22, общей площадью 642,1 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.2; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 16590 +/- 45 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:31, местоположение: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/7; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 37640 +/- 68 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:40, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/5; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2173 +/- 16 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:41, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/10; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1212 +/- 12 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:42, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/11; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 329 +/- 6 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:43, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/12; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1658 +/- 14 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:44, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/13; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2952 +/- 19 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:45, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/14; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 1812 +/- 15 кв.

Положение	Значение
	м, кадастровый номер 22:71:010416:46, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/15; - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий, общая площадь 2248 +/- 17 кв. м, кадастровый номер 22:71:010416:47, адрес: Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/16; - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения завода керамических блоков, общая площадь 41234 кв. м, кадастровый номер 22:71:012001:73, местоположение: Алтайский край, г. Славгород, ул.Керамблочки
Собственник Объекта оценки:	Открытое акционерное "Славгородский завод радиоаппаратуры" Место нахождения: 658823, Алтайский кр, г. Славгород, ул. Титова, д.168 ОГРН 1037100320894, дата присвоения: 23.07.2002 г. ИНН 2210001942 КПП 221001001
Реквизиты Заказчика Оценки:	Открытое акционерное "Славгородский завод радиоаппаратуры" Место нахождения: 658823, Алтайский кр, г. Славгород, ул. Титова, д.168 ОГРН 1037100320894, дата присвоения: 23.07.2002 г. ИНН 2210001942 КПП 221001001
Документы-основания права аренды	Акт оценки стоимости зданий и сооружений, выдан 01.07.1992 Постановление, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994 Постановление Администрации г.Славгорода Алтайского края, №569/2, выдан 03.09.1997 Постановление, №507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, №106/08, выдан 01.08.2008 Договор купли-продажи, выдан 24.01.2014 Передаточный акт, выдан 06.02.2014 Договор купли-продажи, выдан 17.07.2014
Вид права	Право собственности
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость. Определение границ интервала стоимости не осуществляется.
Период проведения оценки:	10.02.2022 г. – 18.03.2022 г.
Дата осмотра Объекта:	10.02.2022 г.
Дата определения стоимости:	10.02.2022 г.
Дата составления отчета:	18.03.2022 г.
Цели проведения оценки Объекта:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи проведения оценки Объекта:	Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей определения начальной цены продажи объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в таблице «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Реквизит	Значение
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0011331982 от 20 августа 2021 г., выдан ООО «Зетта Страхование». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2021 г. по 23.08.2022 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах приведены в нижеследующей таблице. Иные организации специалисты в проведении оценки участия не принимали.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №BCA 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г.,	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 - гражданская ответственность застрахована ООО «Зетта Страхование» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №ПОО-0011443223 от 20 декабря 2021 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2021 г. по 23.12.2022 г. - стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет	

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям Договора №01/1022/2631 от 10 февраля 2022 г., определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом 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);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143794516 от 27.10.2021 г.
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839212 от 28.10.2021 г.
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839183 от 28.10.2021 г.
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839194 от 28.10.2021 г.
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839218 от 28.10.2021 г.
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839206 от 28.10.2021 г.
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839167 от 28.10.2021 г.
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839227 от 28.10.2021 г.
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143839182 от 28.10.2021 г.
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143852978 от 28.10.2021 г.
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143853027 от 28.10.2021 г.
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143852921 от 28.10.2021 г.
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-143852965 от 28.10.2021 г.

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

Наименование, вид документа		Реквизиты документа	
14.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№КУВИ-002/2021-143852923 от 28.10.2021 г.
15.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№КУВИ-002/2021-143852968 от 28.10.2021 г.
16.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№КУВИ-002/2021-143853012 от 28.10.2021 г.
17.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№КУВИ-002/2021-143852942 от 28.10.2021 г.
18.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№КУВИ-002/2021-143857866 от 28.10.2021 г.
19.	Выписка из технического паспорта на здание, сооружение (в том числе на жилой дом)	Копия документа	Инв.№3-125-24, по состоянию на 30.07.2002 г.
20.	Выписка из Единого государственного реестра объектов капитального строительства	Копия документа	№348 от 30.11.2007 г.
21.	Выписка из технического паспорта на здание, сооружение (в том числе на жилой дом)	Копия документа	Инв.№3-125-12, по состоянию на 30.07.2002 г.
22.	Выписка из технического паспорта на здание, сооружение (в том числе на жилой дом)	Копия документа	Инв.№3-125-24, по состоянию на 30.07.2002 г.
23.	Технический паспорт на тепловую трассу	Копия документа	Инв.№1-В/Н-1 от 24.07.2001 г.
24.	Технический паспорт здания (строения)	Копия документа	Инв.№01:419:600:0000032 90:0400:20000, по состоянию на 30.09.2008 г.
25.	Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:31
26.	Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:40
27.	Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:41
28.	Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:42
29.	Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:43
30.	Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:44

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
31. Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:45
32. Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:46
33. Межевой план	Копия документа	земельного участка с кадастровым №22:71:010416:47
34. Инвентаризационная опись основных средств	Копия документа	№1/н от 22.10.2021 г.
35. Инвентаризационная опись основных средств	Копия документа	№4 от 29.12.2021 г.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки и стандартами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы

профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
5. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №5-21 и определены на основе визуального осмотра Объектов оценки и документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 5. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый №22:71:010215:234)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010215:234
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	производственное
Год постройки	1970
Количество этажей в здании	1-2 этаж, подвал
Общая площадь здания, кв.м	1 014,20
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	производственное
Площадь Объекта оценки, кв.м	1 014,20
Расположение помещения в здании	1-2 этаж, подвал
Кадастровая стоимость, руб.	6 300 616,00
Балансовая стоимость, руб.	334 506,70
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения ремонтных работ

Таблица 6. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 22:71:010215:308)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Склад-ангар, назначение: нежилое
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010215:308
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	складское
Год постройки	1977
Количество этажей в здании	1 этаж
Общая площадь здания, кв.м	1 613,60
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	шлакобетонные
Материал перекрытий	железобетонные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	складское
Площадь Объекта оценки, кв.м	1 613,60
Расположение помещения в здании	1 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	2 555 341,00
Балансовая стоимость, руб.	379 940,62
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	частично присутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитальных ремонтных работ

Таблица 7. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый №22:71:010416:17)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010416:17

Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	административное
Год постройки	1972
Количество этажей в здании	1-3 этаж
Общая площадь здания, кв.м	1 118,00
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	административное
Площадь Объекта оценки, кв.м	1 118,00
Расположение помещения в здании	1-3 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	16 501 769,00
Балансовая стоимость, руб.	80 690,38
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	присутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения ремонтных работ

Таблица 8. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 22:71:010416:18)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Здание корпуса № 3, назначение: нежилое
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010416:18
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	производственное
Год постройки	2002
Количество этажей в здании	1-2 этаж, подвал

Общая площадь здания, кв.м	2 267,20
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	производственное
Площадь Объекта оценки, кв.м	2 267,20
Расположение помещения в здании	1-2 этаж, подвал
Кадастровая стоимость, руб.	11 675 119,00
Балансовая стоимость, руб.	96 254,99
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	присутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения ремонтных работ

Таблица 9. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 22:71:010416:19)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Здание корпуса № 11, назначение: нежилое
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010416:19
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	административное
Год постройки	1971
Количество этажей в здании	1-3 этаж
Общая площадь здания, кв.м	978,70
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные

Материал перекрытий	железобетонные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	административное
Площадь Объекта оценки, кв.м	978,70
Расположение помещения в здании	1-3 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	5 018 495,00
Балансовая стоимость, руб.	41 550,63
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	присутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения ремонтных работ

Таблица 10. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 22:71:010416:20)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Здание цеха № 23, назначение: нежилое
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010416:20
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	производственное
Год постройки	2002
Количество этажей в здании	1-2 этаж
Общая площадь здания, кв.м	1 167,80
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	производственное
Площадь Объекта оценки, кв.м	1 167,80
Расположение помещения в здании	1-2 этаж

Кадастровая стоимость, руб.	6 000 614,00
Балансовая стоимость, руб.	49 579,61
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	присутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения ремонтных работ

Таблица 11. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 22:71:010416:21)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010416:21
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	производственное
Год постройки	нет данных
Количество этажей в здании	1 этаж
Общая площадь здания, кв.м	1 135,10
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	деревянные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	производственное
Площадь Объекта оценки, кв.м	1 135,10
Расположение помещения в здании	1 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	3 664 182,26
Балансовая стоимость, руб.	48 191,54
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	

Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитальных ремонтных работ

Таблица 12. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 22:71:010416:22)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168
Кадастровый номер Объекта	22:71:010416:22
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	производственное
Год постройки	нет данных
Количество этажей в здании	1 этаж
Общая площадь здания, кв.м	642,10
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	деревянные
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	производственное
Площадь Объекта оценки, кв.м	642,10
Расположение помещения в здании	1 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	5 638 395,68
Балансовая стоимость, руб.	27 260,06
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	запрет регистрации
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	присутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	присутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует

Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения ремонтных работ

Таблица 13. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:31)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/7
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:31
Площадь земельного участка, кв.м	16 590,00
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве - 6614/16590
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	48 368,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 599 125,00
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 14. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:40)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/5
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий

Кадастровый номер	22:71:010416:40
Площадь земельного участка, кв.м	37 640,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	15 897,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	747 794,49
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 15. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:42)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/11
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:42
Площадь земельного участка, кв.м	1 212,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	8 866,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	417 085,56
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 16. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:43)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/12
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:43
Площадь земельного участка, кв.м	329,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	2 407,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	113 218,77
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 17. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:44)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/13
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:44
Площадь земельного участка, кв.м	1 658,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений

	производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	12 130,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	570 567,54
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 18. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:45)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/14
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:45
Площадь земельного участка, кв.м	2 952,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	21 596,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 015 871,76
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 19. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:46)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/14
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:46
Площадь земельного участка, кв.м	1 812,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	13 256,00

Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	623 563,56
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 20. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:010416:47)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/16
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:010416:47
Площадь земельного участка, кв.м	2 248,00
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	16 446,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	773 604,24
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица 21. Описание характеристик земельного участка (кадастровый № 22:71:012001:73)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Алтайский край, г. Славгород, ул.Керамблоки
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Фактическое использование	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
Кадастровый номер	22:71:012001:73
Площадь земельного участка, кв.м	41 234,00

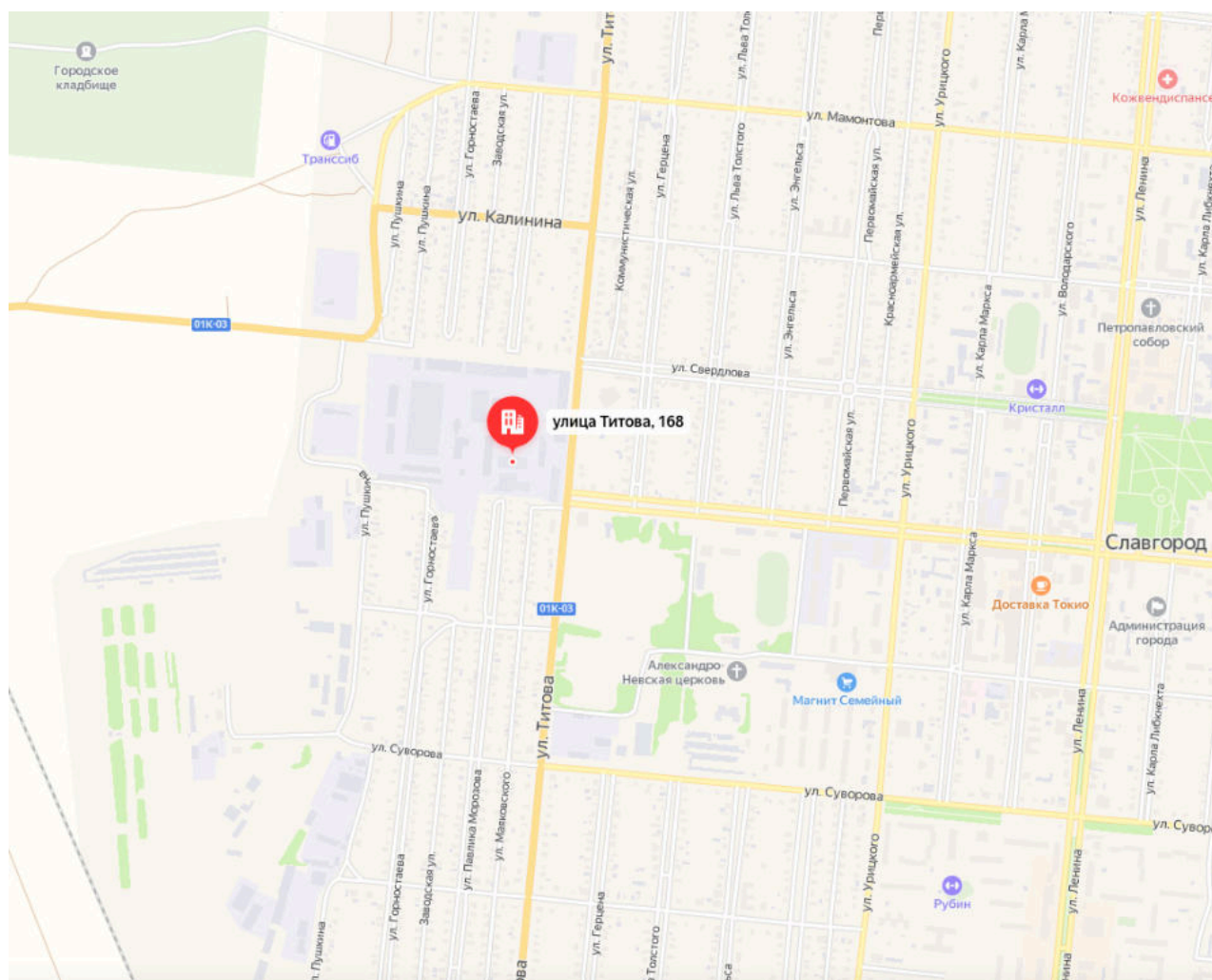
Вид права	Постоянное (бессрочное) пользование
Существующие ограничения (обременения) права	Запрет регистрации
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Комплекс зданий, строений и сооружений производственно-складского назначения
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	301 654,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 618 469,34
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Осмотр Объектов оценки проведен 10.02.2022 г.

Текущее использование Объекта оценки

По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве производственно-складских и административных площадей.

Изображение 1. Район расположения оцениваемых объектов на карте города Славгород Алтайского края



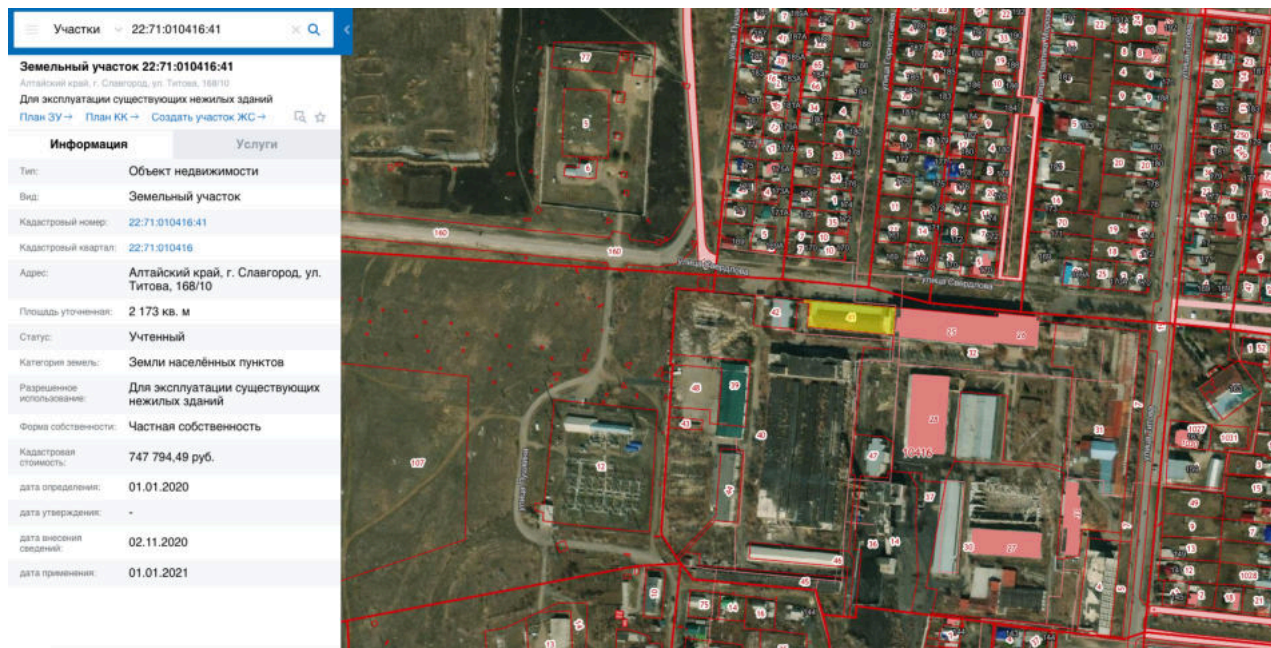
Изображение 2. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:31 на кадастровой карте



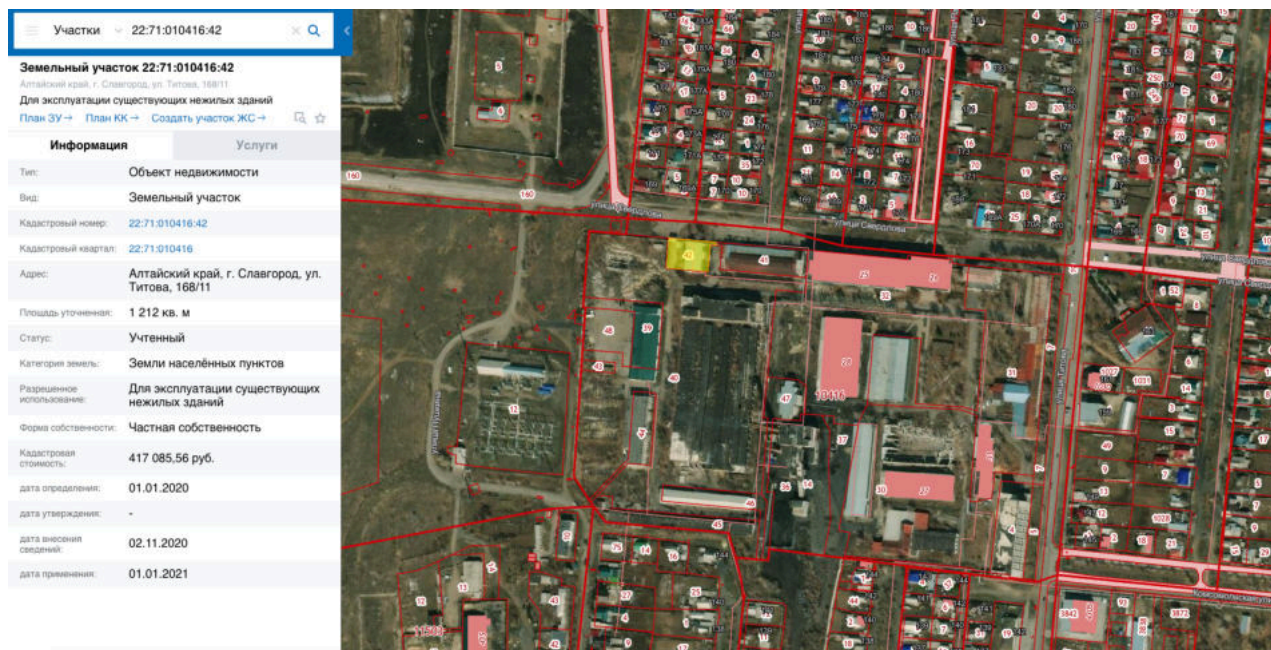
Изображение 3. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:40 на кадастровой карте



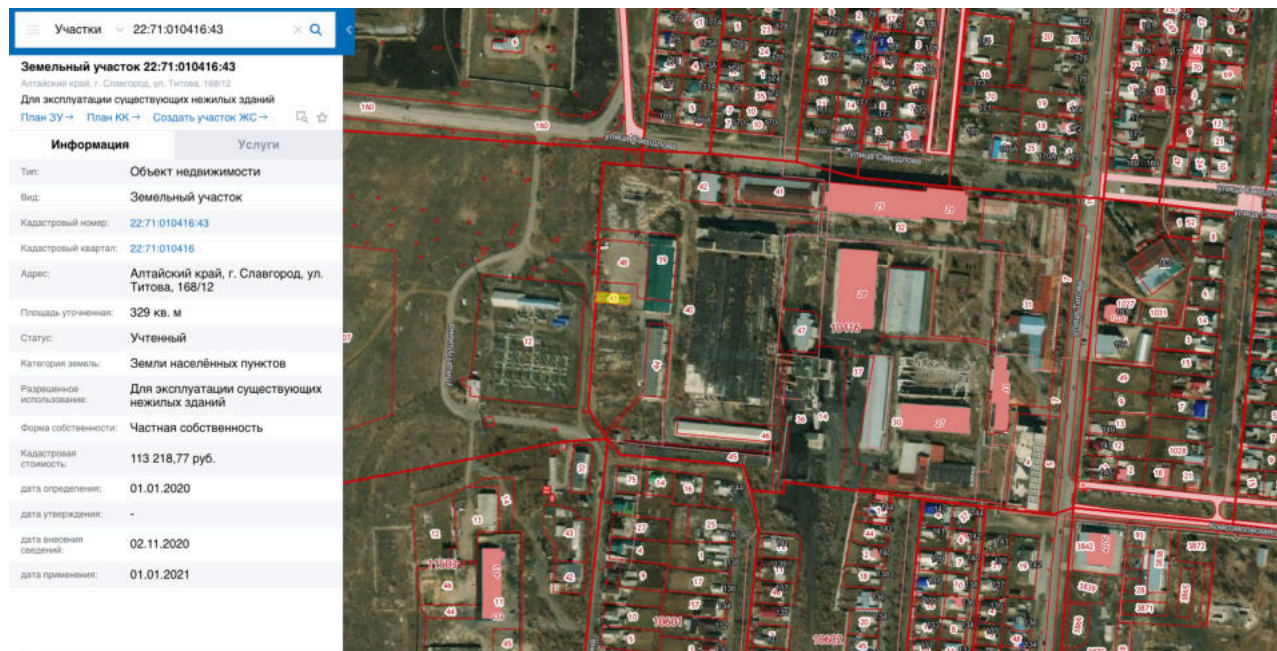
Изображение 4. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:41 на кадастровой карте



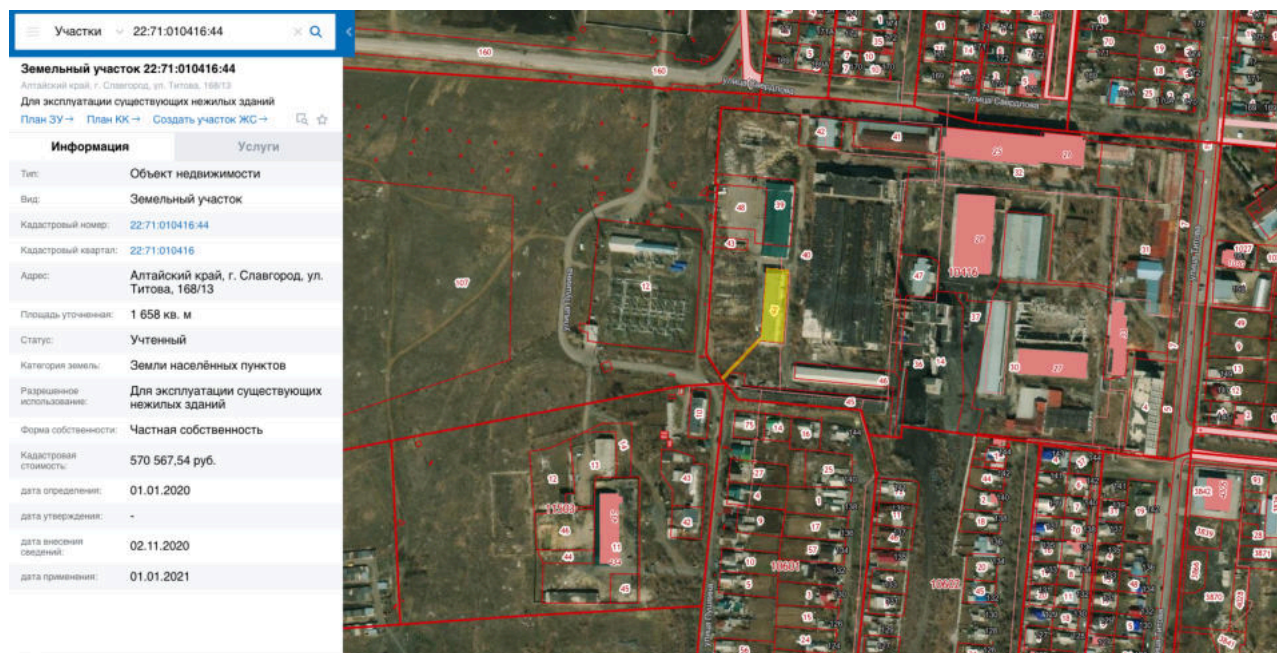
Изображение 5. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:42 на кадастровой карте



Изображение 6. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:43 на кадастровой карте



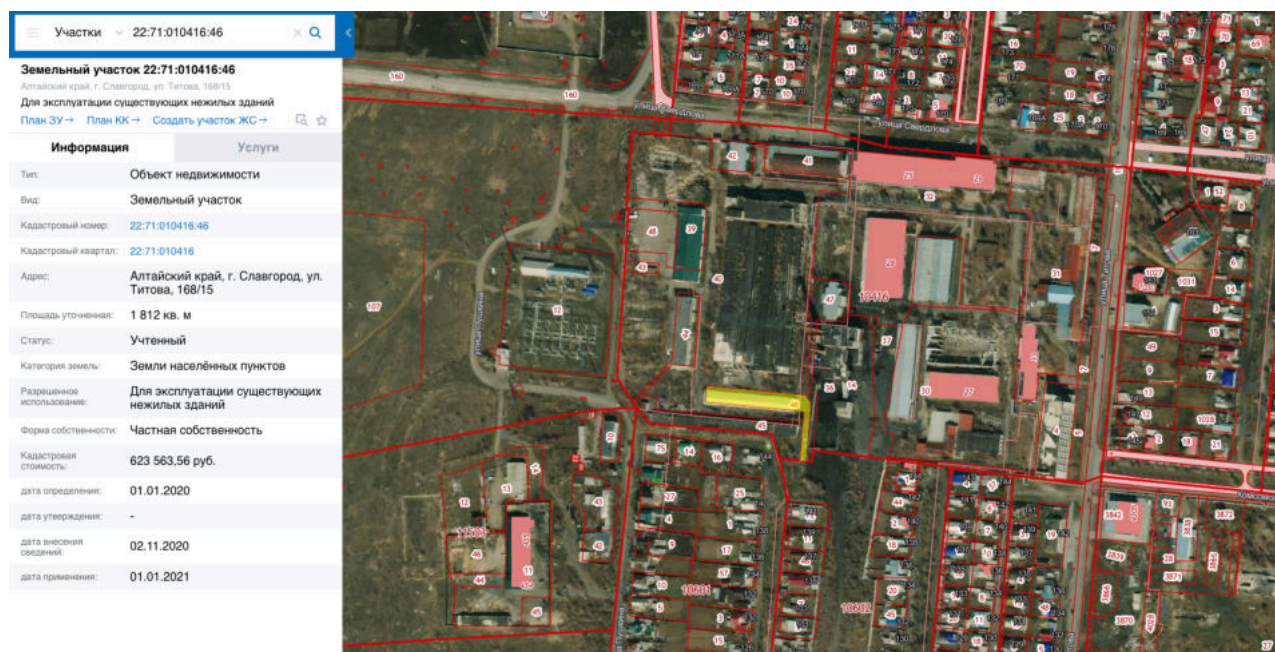
Изображение 7. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:44 на кадастровой карте



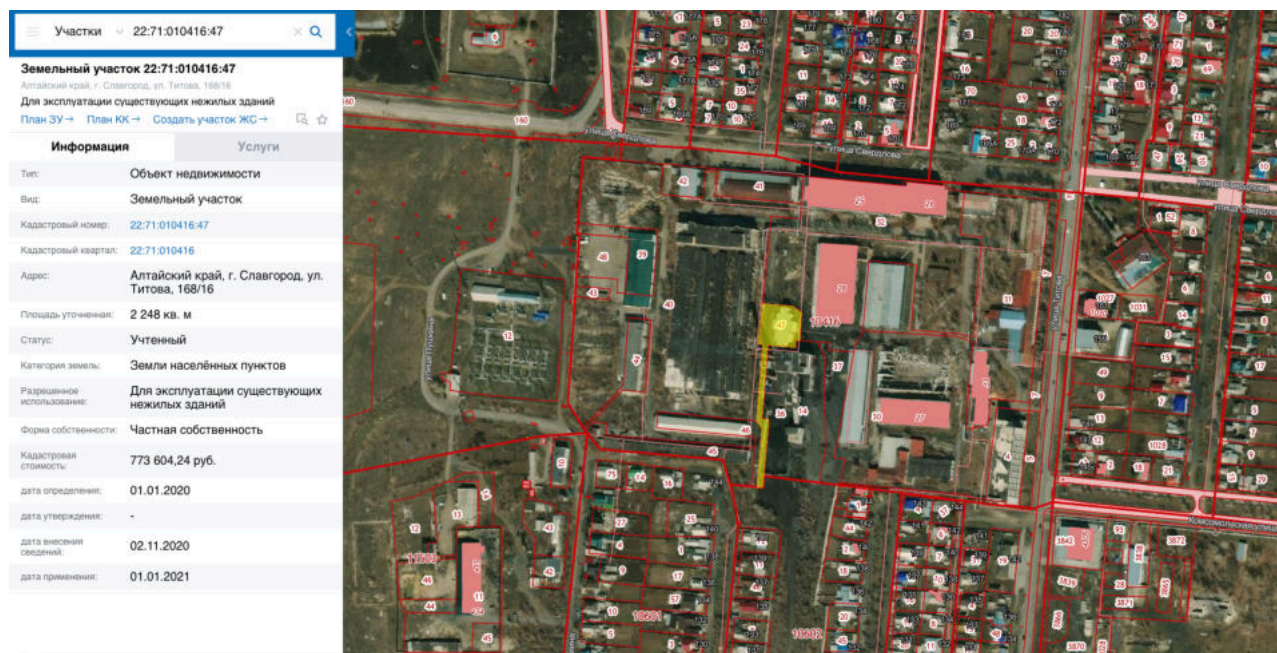
Изображение 8. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:45 на кадастровой карте



Изображение 9. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:46 на кадастровой карте



Изображение 10. Расположение земельного участка с кадастровым № 22:71:010416:47 на кадастровой карте



Изображение 11. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:234)



Изображение 12. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:234)



Изображение 13. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:308)



Изображение 14. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:308)



Изображение 15. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:308)



Изображение 16. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:308)



Изображение 17. Объект оценки (кадастровый №22:71:010215:308)



Изображение 18. Объект оценки (кадастровый № 22:71:010416:17)



Изображение 19. Объект оценки (кадастровый № 22:71:010416:17)



Изображение 20. Объект оценки (кадастровый № 22:71:010416:17)



Изображение 21. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:18)



Изображение 22. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:18)



Изображение 23. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:18)



Изображение 24. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:18)



Изображение 25. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:18)



Изображение 26. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:19)



Изображение 27. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:20)



Изображение 28. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:20)



Изображение 29. Объект оценки (кадастровый № 22:71:010416:21)



Изображение 30. Объект оценки (кадастровый № 22:71:010416:21)



Изображение 31. Объект оценки (кадастровый №22:71:010416:22)



ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.²

В 2021 году для России возрастают риски военно-политических конфликтов: по периметру страны есть очаги напряженности, которые не без помощи США и Турции могут перерасти в вооруженные столкновения. Такое мнение в комментарии РИА «Новый День» высказал военный эксперт Константин Сивков. По его словам, при определенном сценарии вероятно физическое устранение президента РФ Владимира Путина.

Как отметил эксперт, следующий год ставит перед Россией много вызовов. «Первый риск для России – риск усиления санкций и обострение конфликта с США и Европой», – сказал он.

Сивков полагает, что возможно обострение военной напряженности в Сирии. При этом немаловажную роль там сыграет Турция и ее военизированные формирования. «Возможен военный конфликт в регионе. К тому же, есть вероятность столкновения России с Турцией, в том числе, в российском анклав в Сирии – там может возникнуть конфликт», – отметил он.

Как считает эксперт, из-за активности Турции также высок риск возникновения еще одного конфликта в зоне нагорного Карабаха и обострения ситуации в Центральной Азии, «в первую очередь, в Киргизии, и отчасти в Казахстане». «России также следует ожидать резкого обострения конфликта с Турцией на фоне усиления конфликта в зоне юго-востока Украины»»,

² Источник: РИА «Новый день» (<https://newdaynews.ru/moscow/712764.html>)

– добавил также он.

Сивков пояснил, что активная внешнеполитическая линия Анкары связана с имперскими амбициями турецкой элиты. «То, что у той части турецкой элиты, которая сейчас находится у власти, существует четкая цель – воссоздание Османской империи, построение «Великого Турана», в состав которого, кстати, включается значительная часть территории России, включая Татарстан и Башкортостан, – известно давно. Еще в середине 90-х годов, когда я служил в Генеральном штабе, мы в составе докладных и научно-исследовательских работ и документов представляли руководству страны данные об этом. Но это не возымело действия», – сказал он.

Эксперт также выразил опасение, что военные действия на Украине «могут начаться уже весной». «Это поставит руководство России пред дилеммой. Они могут сами начать действия на востоке Украины, поскольку ЛНР и ДНР уже не смогут справиться и решить наконец задачу с Донецкой и Луганской республикой, по типу того, как это было сделано в отношении Грузии – признать территории. Одновременно с этим пойти на освобождение всей Новороссии – Харьков, Одесса – решая задачу снабжения Крыма водой и деблокады Приднестровья. Либо они могут потерять ЛНР и ДНР. Что опять же приведет к дестабилизации ситуации вплоть до возникновения социального взрыва, свержения действующего режима и уходом в историю господина Путина как президента. Возможно, физическом его уничтожении», – подчеркнул Сивков.

По его словам, ситуация в России на фоне экономического кризиса и сложной обстановки в регионе также рискует ухудшиться. «Учитывая тот факт, что нынешняя власть пытается решать все международные проблемы и экономические проблемы страны за счет народа, высок риск возникновения проблем внутри страны. Причем эти проблемы будут усиливаться действиями олигархов и либерально-ориентированного чиновничества, в первую очередь, речь идет об экономическом блоке правительства», – пояснил он.

«В этих условиях будет сильно возрастет роль вооруженных сил, лично фигуры министра обороны Сергея Шойгу и отчасти Росгвардии», – уверен Сивков.

При этом эксперт отметил, что внутренняя напряженность с учетом ухудшающихся отношений с Западом спровоцирует «партнеров» на более резкие действия. «Это повлечет усиление военной активности НАТО и союзников по всему периметру России у наших границ. Думаю, что количество учений и вылетов увеличится в несколько раз. Возможно обострение конфликтности в зоне Тихого океана. Возможны новые провокации, подобные тем, которые происходили в районе залива Петра Великого», – считает он.

Кроме прочего, по прогнозу эксперта, риском для России станет также британский штамм коронавируса, который, несмотря на заверения Роспотребнадзора, вероятно, уже есть в России. «В России следует ожидать возникновения новой волны коронавируса, которая придет к нам из Великобритании. Скорее всего, уже пришла. С сынками, зятками, друзьями, которые живут в Лондоне», – заключил Сивков.

3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2022 - январь 2022 года³

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1%

³ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с

начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Уровень занятости													
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² 9 месяцев 2021 г.

³ 11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

3.2.3. Социально-экономическое развитие Алтайского края в январе 2022 г. ⁴

Промышленное производство

В сфере промышленного производства в январе 2022 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 99,6 %, объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 47,4 млрд. рублей.

В обрабатывающей промышленности ИПП составил 100,5 %, объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 40,2 млрд. рублей.

В пищевой и перерабатывающей промышленности отмечается прирост объемов выпуска крупы – на 29,0 %, консервов мясных – в 2,2 раза, кондитерских изделий – на 2,9 %, муки – на 15,1 %, продуктов зерновых для завтрака – на 26,7 %, изделий макаронных – на 18,9 %, масла сливочного – на 3,0 %, сыворожки – на 2,8 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве кокса и нефтепродуктов, химических веществ и химических продуктов, прочих транспортных средств и оборудования, обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, резиновых и пластмассовых изделий, напитков, производстве прочей неметаллической минеральной продукции, производстве металлургическом, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, бумаги и бумажных изделий, электрического оборудования, текстильных изделий, деятельности полиграфической и копировании носителей информации, производстве прочих готовых изделий, ремонте и монтаже машин и оборудования, производстве одежды, прочих готовых изделий.

В добывающем секторе ИПП составил 128,9 %, объем отгруженных товаров составил 1,0 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

В январе 2022 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 4,0 млрд. рублей, 95,4 % к январю 2021 года. В отчетном периоде хозяйствами всех категорий произведено 69,6 тыс. тонн молока, 16,3 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе, 85,5 млн. яиц.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе 2022 года составил 2,7 млрд. рублей, 103,8 % к аналогичному периоду предыдущего года (по России – 101,6 %). На территории края предприятиями, организациями

⁴ Источник: Министерство экономического развития Алтайского края (https://econom22.ru/economy/se-monitoring/monitoring-2022/monitoring_01.2022.pdf)

и индивидуальными застройщиками построены 842 новые квартиры общей площадью 61,3 тыс. кв. метров, что в 3,3 раза больше января 2021 года. Ввод нового жилья увеличен в 22 муниципальных районах и 6 городских округах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-декабря 2021 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 32,8 тыс. рублей, что на 9,3 % выше уровня соответствующего периода 2020 года, в реальном выражении – на 1,3 %. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (113,3 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве резиновых и пластмассовых изделий (127,8 %), мебели (123,9 %), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (117,9 %), производстве текстильных изделий (115,5 %), одежды (115,0 %), пищевых продуктов (113,7 %), металлургическом производстве (111,0 %), электрического оборудования (111,0 %), прочих транспортных средств и оборудования (109,2 %), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (107,2 %), машин и оборудования (107,2 %), напитков (106,8%), химических веществ и химических продуктов (105,8 %), неметаллической минеральной продукции (104,4 %), готовых металлических изделий (103,2 %). В образовании заработная плата выросла на 11,1 %, в здравоохранении – на 2,6 %.

По состоянию на 01.02.2022 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 16,1 тыс. человек, или 1,5 % от численности рабочей силы. За январь 2022 года трудоустроены 0,8 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступил 161 человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января 2022 года составил 31,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 103,7 % к соответствующему периоду 2021 года.

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе 2022 года составил 9,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 104,5 % к аналогичному периоду 2021 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в январе 2022 года составил 101,2 % к предыдущему месяцу, к январю 2021 года – 110,75 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 2 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (5 199,21 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 19 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на: рыбу мороженую, яйцо куриное, сахар-песок, соль поваренную, муку пшеничную, крупу гречневую ядрицу.

3.2.4. Выводы по результатам анализа

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке

подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Алтайском крае и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Оцениваемый объект относится к нежилой недвижимости. В настоящее время используется в качестве производственно-складских площадей. Место расположения объекта относительно благоприятно для производственной деятельности (промышленный район города, близость к основным транспортным магистралям).

Цены на объекты нежилой недвижимости формируются под влиянием таких факторов как:

- место расположения объекта (удаленность от потоков потенциальных посетителей, удобство подъезда, наличие парковки).
- состояние объекта (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. Чем лучше объект, тем он дороже).
- вид отделки (без отделки, простая отделка, улучшенная или евроотделка).
- размер объекта (чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- этаж расположения (для коммерческих объектов расположение на первом этаже предпочтительнее)
- конструктивное исполнение (не всегда, особенно, если предполагается будущий снос).
- доступные коммуникации (не всегда).

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- Типичные продавцы – муниципальные образования, частные предприятия и предприниматели.
- Типичные покупатели – спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, небольшими коммерческими фирмами и предпринимателями.
- Маркетинговый срок продажи – срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним.

Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет от 1-го до 6-ти месяцев.

При анализе рынка оценщик, прежде всего, пытался выявить цены сделок и в последнюю очередь цены предложений. Это обусловлено тем, что достоверно не известно, на какую скидку к первоначально заявленной в предложении цене договорятся реальные покупатель и продавец.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

Таблица 22. Предложение к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в Алтайском крае в 2022 г.

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м	Источник информации
Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	1 800	2 600 000	1 444	https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1800_m_1509692733
Алтайский край, Славгород, 2-я Вокзальная ул., 2а	40,8	655 000	16 053	https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_408_m_2071224892
Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Олимпийская ул., 24	395,2	1 598 055	4 043	https://www.avito.ru/kulunda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_395.2_m_2363838688
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Промышленная ул., 1	150	470 000	3 133	https://www.avito.ru/blagoveshchenka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2283367579
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	592	708 000	1 196	https://www.avito.ru/blagoveshchenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelnym_uchastkom_2186759463
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Степное Озеро, ул. Менделеева, 7	491	3 500 000	7 128	https://www.avito.ru/stepnoe_ozero/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pomeschenie_universalnoe_491_m_kirpich_967869384
Алтайский край, 01К-16	800	1 350 000	1 687	https://www.avito.ru/volchiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_zhbi_klyushki_stakany_1106741372
Алтайский край, г.о. Яровое	3 000	3 900 000	1 300	https://www.avito.ru/yarovoe/kommercheskaya_nedvizhimost/

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м	Источник информации
Алтайский край, Егорьевский р-н, муниципальное образование Сростинский сельсовет, с. Сросты	2 000	7 000 000	3 500	произvodstvennoe_pomeschenie_10000_m_1914632360 https://www.avito.ru/novoevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdaniya_kormotseha_i_korovnika_1403599996

Таким образом, диапазон цен предложенных к продаже помещений производственно-складского назначения в Алтайском крае в 2022 г. составил от 1 196 до 16 053 рублей за кв.м.

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

Согласно Федеральному стандарту №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) "в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов".

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости объектов капитального строительства, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020; «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020; «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018; «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018, являются:

- условия финансирования;
- условия сделки;

- местоположение и окружение;
- площадь;
- тип объекта;
- материал стен;
- наличие отопления;
- тип площади
- этаж расположения/этажность строения;
- физическое состояние строения;
- тип отделки;
- функциональное назначение;
- величина недозагрузки при сдаче в аренду;
- величина операционных расходов;
- прибыль предпринимателя;
- текущая доходность.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется

понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Физические характеристики (площадь, этаж расположения/этажность, тип объекта, физическое состояние). Физические характеристики – одни из самых очевидных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта капитального строительства.

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

Обоснованные значения или диапазонов значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Проведенное исследование рынка коммерческой недвижимости позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 23. Ценообразующие факторы объектов производственно-складского назначения

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Скидка на торг	6,6%-20,5%	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Местоположение в пределах города	Анализ рынка	
Наличие ж/д ветки	коэффициент 1,09-1,21	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Доступ к объекту		«Справочник оценщика недвижимости - 2020.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
	коэффициент 0,82-0,93	Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Наличие ограждения	коэффициент 1,03-1,11	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Функциональное назначение	коэффициент 0,64-1,56	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Площадь	коэффициент 0,55-1,82	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Наличие отопления	коэффициент 0,75-1,34	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Тип объекта	коэффициент 0,85-0,95	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Материал стен	коэффициент 0,55-1,82	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Этаж расположения	коэффициент 0,82-1,22	«Справочник оценщика недвижимости - 2020.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
		Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Класс качества	коэффициент 0,61-1,63	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Физическое состояние здания	коэффициент 0,57—1,75	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Тип отделки	2 944 руб. – 14 678 руб.	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Вакантность площадей	Анализ рынка	
Ставка капитализации	Анализ рынка	
Местоположение в пределах города	коэффициент 0,77-1,30	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Расположение относительно крупных автомагистралей	коэффициент 1,13-1,36	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Наличие свободного подъезда к участку	коэффициент 1,11-1,32	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Наличие ж/д ветки	коэффициент 1,09-1,24	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Асфальтирование участка	коэффициент 0,82-0,93	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Передаваемые имущественные права	коэффициент 0,66-1,93	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Площадь	коэффициент 0,65-1,55	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Инженерно-геологические условия	коэффициент 1,12-1,41	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Наличие коммуникаций	-32% - 47%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Скидка на торг	8,9% - 29,0%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера,

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
		Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

Вывод: Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, расположение относительно красной линии, расположение относительно остановки общественного транспорта, доступ к объекту, тип парковки, площадь строения, площадь земельного участка, материал стен, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние, состояние отделки, функциональное назначение.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объектов оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объектов обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- жилое;

- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемого объекта в качестве производственных или складских помещений:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Расположение объекта в промышленном районе города;
- 3) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Расположение объекта в промышленном районе города;
- 2) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемого объекта в состояние пригодное для использования в качестве офисных помещений.

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговые помещения:

- 1) Расположение объекта в промышленном районе города;
- 2) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемого объекта в состояние пригодное для использования в качестве торговых помещений.

Таблица 24. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	1	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования



оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с п.11 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (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.

Таким образом, условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок акций аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости региона и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты. В частности:

- участники рынка;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу, разница между ценой продажи и ценой покупки, динамика изменения цен);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);

- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об объектах-аналогах.

В соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости» (ФСО №7), оценщик принял решение использовать сравнительный подход к оценке.

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.

В соответствии с п.23а ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения основной функцией которого является генерация дохода, что является прямым основанием для применения доходного подхода. Применение доходного подхода для оценки объекта оценки обосновано.

В соответствии с п.23в ФСО №7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Объект оценки не требует значительных вложений в ремонт или реконструкцию, что является основанием для применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Таким образом, доходный подход использован для проведения оценки Объекта оценки. В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

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.

В соответствии с п.24а ФСО №7 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.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Поскольку на рынке имеется достаточное предложение к продаже и аренде объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

4.2.1. Теоретические основы определения стоимости земельных участков

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
- Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на землю, требующими оценки, являются:

Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

Право аренды – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих права – владение, пользование, распоряжение. Владелец земельного участка может обладать первыми двумя правомочиями, однако, без правомочия распоряжения он не будет являться

собственником. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненно наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты.

Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом его полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

В случае, если арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, то есть вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в возможности их обмена на другую вещь, и поэтому может быть оценена рыночной или ликвидационной стоимостью.

В случае, если арендатор не вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в их вкладе в стоимость объекта недвижимости, имущественного комплекса, предприятия и поэтому может быть оценена потребительской стоимостью.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнительных продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Основным приемом оценки земельных участков является **метод сравнительных продаж**. Этот метод использует цены продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по существенным характеристикам как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую земельный участок был продан, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменились, то аналогичный по своим характеристикам земельный участок может быть оценен на том же уровне. Метод основан на принципе замещения, рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Методы распределения и выделения используются для оценки застроенных участков.

При определении рыночной стоимости земельного участка **методом остатка для земли** Оценщики используют вместо общей стоимости застроенного участка доходность объекта недвижимости. Поэтому применение данного метода возможно, когда известна стоимость сооружения на участке, доходность, приносимая объектом, и срок эксплуатации сооружения. Метод применим для оценки участков с новыми объектами, приносящими доход. Остаточный доход для земли — это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу сооружения, которая затем капитализируется для оценки стоимости земельного участка.

Современная практика оценки недвижимости применяет также **метод капитализации дохода**. Метод капитализации дохода подразумевает оценку дохода (земельной ренты), который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в цену участка на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец земельного участка рассчитывает на получение потока доходов от его эксплуатации, при этом обязательно учитываются альтернативные варианты вложения капитала.

В основе метода лежит простое соотношение: стоимость земельного участка равна отношению дохода, полученного от его эксплуатации, к ставке капитализации:

$$V = I / R$$

где **V** — стоимость земельного участка; **I** — доход от эксплуатации земельного участка (арендная плата); **R** — ставка капитализации.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход не применялся, т.к. анализ рынка земельных участков в Алтайском крае показал, что рынок аренды земельных участков практически не развит и формируется в основном за счет передачи в аренду муниципальных и государственных земель по ставкам отличным от рыночных, что, в данном случае, делает невозможным расчет дохода, приходящегося на земельный участок.

4.2.2. Расчет стоимости земельных участков при использовании сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скапп}}, \text{ где:}$$

V — рыночная стоимость земельного участка;

S — площадь земельного участка (кв.м);

V_{скапп} — скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

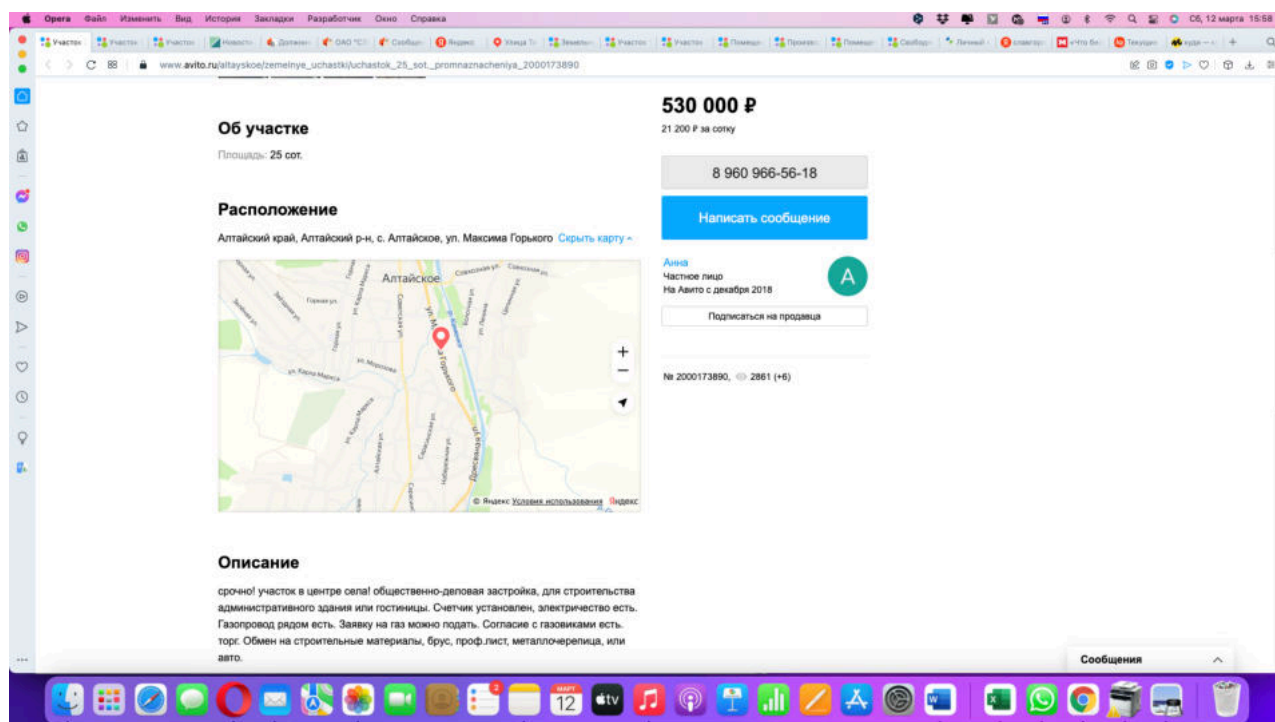
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемых участков, Оценщик провел анализ рынка земельных участков в Алтайском крае. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в феврале 2022 г. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в нижеследующей таблице.

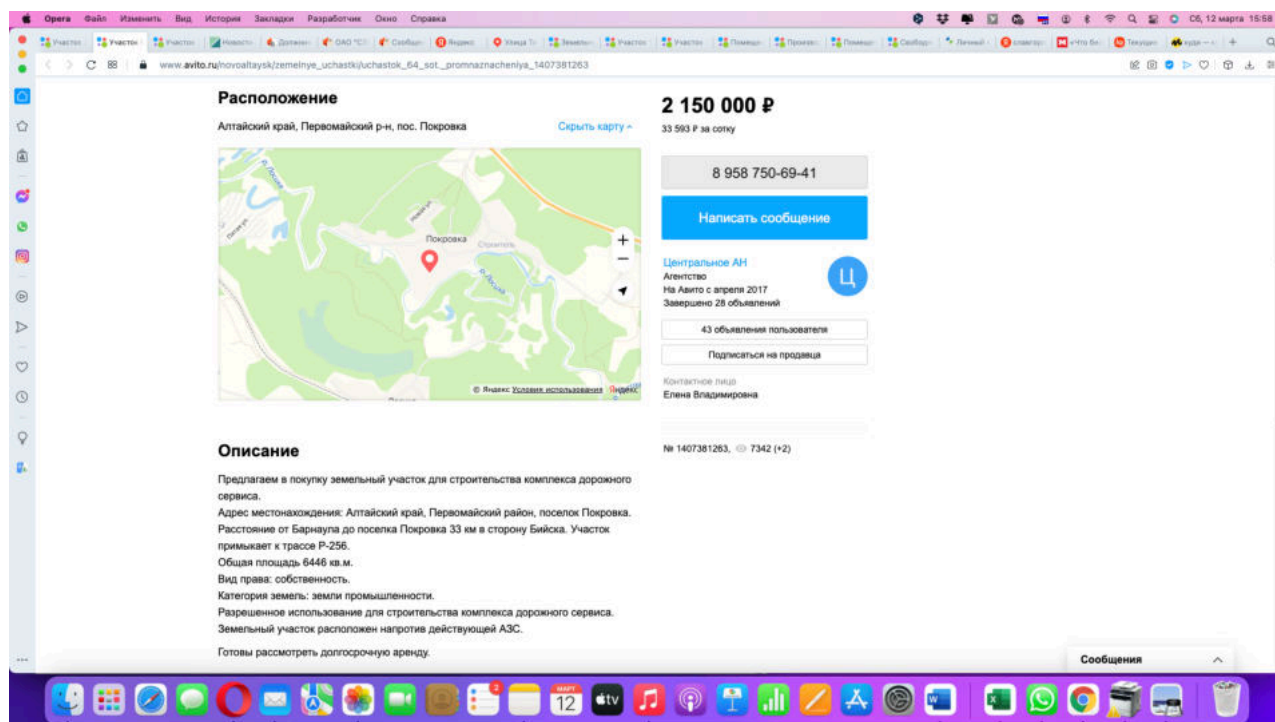
Таблица 25. Характеристика объектов сравнения

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный
Кадастровый номер	-	-	22:17:020101:914
Источник информации	https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.	530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м	212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование земельного участка	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Ограничения	нет	нет	нет

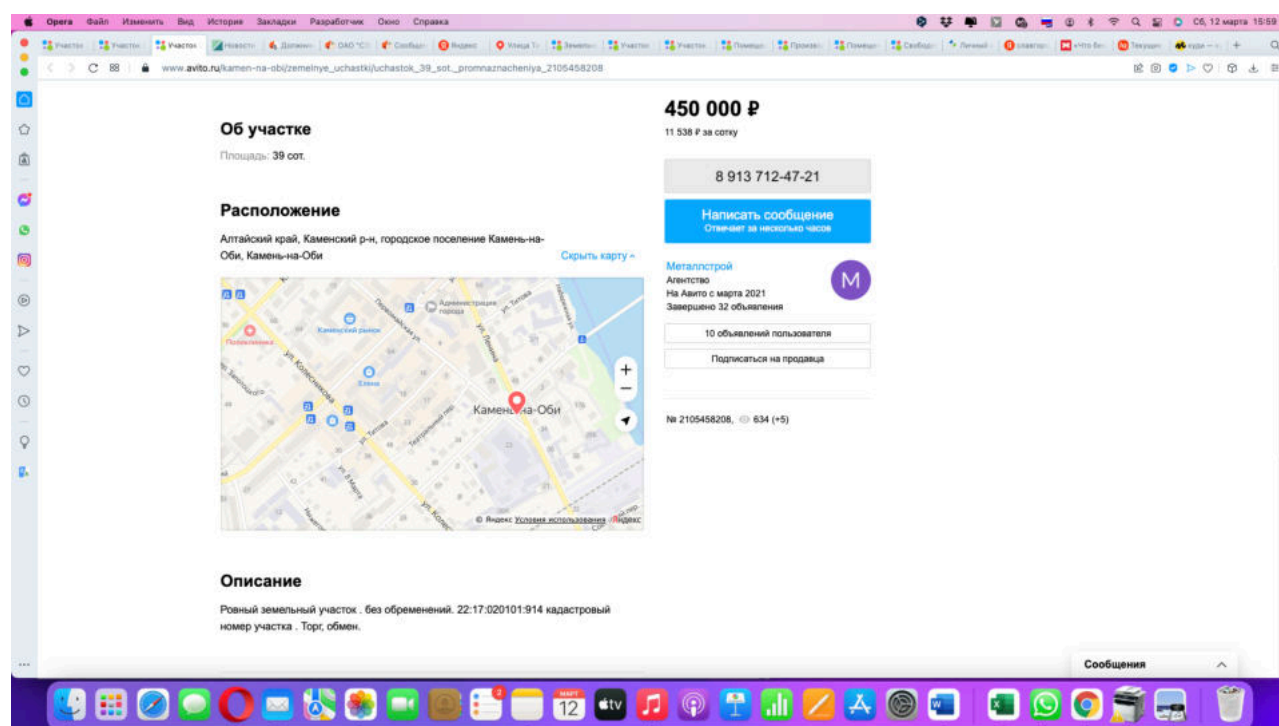
Изображение 32. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 33. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 34. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3



КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Переданные имущественные права. Размер корректировки определен на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.72, таб.14. Размер поправки на передаваемые имущественные представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 26. Значения поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков под индустриальную застройку

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

Право постоянного (бессрочного) пользования фактически представляет собой долгосрочную аренду земельного участка у государства, таким образом, поправка принимается в размере - 15%.

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке земельных участков, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.239, таб.117. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 27. Рекомендуемые значения скидки на торг на неактивном рынке

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
Земельные участки под торгово-офисную застройку	17,2%	13,8%	20,7%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
Земельные участки под объекты придорожного	19,1%	16,1%	22,2%

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
сервиса			

Для цен продажи земельных участков применяется среднее значение скидки на торг в размере **18,0%**.

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению оценщика, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть I», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.49-52, таб.7, в нижеследующей таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах области.

Таблица 28. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть I», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.81, таб.16. Размер поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 29. Матрица значений корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области

Индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Поправка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка на площадь была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.96, таб.34. Размер поправки на площадь (фактор масштаба) представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 30. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба) для земельных участков под индустриальную застройку по цене предложений

Площадь, кв.м		аналог				
		< 1500	1500 - 3000	3000 - 6000	6000 - 10000	≥ 10000
объект оценки	< 1500	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1500 - 3000	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	3000 - 6000	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	6000 - 10000	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	≥ 10000	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Поправка на категорию земель. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку.

Поправка на разрешенное использование.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского и сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования;
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы;
- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают;
- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты;
- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

С учетом всего вышеизложенного, Оценщик не применяет корректировку по данному фактору.

Поправка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Наличие коммуникаций, возможности их подключения, согласований на подключение у земельного участка при прочих равных условиях увеличивает стоимость участка по сравнению с участками, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет.

Среди основных коммуникаций выделяются электричество и газоснабжение. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все коммуникации».

При расчете стоимости земельного участка учитывается количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Корректировка на наличие коммуникаций была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.136, таб.49. Размер поправки на наличие коммуникаций представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 31. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12	1,18

Поправка определяется по среднему значению диапазона.

Данные о наличии коммуникаций на сопоставимых объектах получены, в частности, в результате телефонных переговоров с продавцами данных участков.

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

, где:

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$ – средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Расчеты по определению рыночной стоимости земельных участков приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:31)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/7	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького Варшавское шоссе, 13 км	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный Варшавское шоссе, 13 км
Кадастровый номер	22:71:010416:31	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamen-na-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	16 590,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		-28,00%	-5,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	256	77
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	225	77
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	225	77
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	225	77
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		163	261	121
Ограничения		нет	нет	нет

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		163	261	121
Количество корректировок		3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,30	0,35
Коэффициент вариации	32,28%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	178			
Рыночная стоимость, руб.	2 953 020			
Рыночная стоимость доли 6614/16590 в праве общей долевой собственности, руб.	1 177 292			
Рыночная стоимость доли 6614/16590 в праве общей долевой собственности (округленно), руб.	1 177 000			

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:40)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/5	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный
Кадастровый номер	22:71:010416:40	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	37 640,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		-28,00%	-5,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	256	77
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	225	77
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
			космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	225	77
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	225	77
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		163	261	121
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		163	261	121
Количество корректировок		3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,30	0,35
Коэффициент вариации	32,28%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	178			
Рыночная стоимость, руб.	6 699 920			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	6 700 000			

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:41)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/10	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького Варшавское шоссе, 13 км	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный Варшавское шоссе, 13 км
Кадастровый номер	22:71:010416:41	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennaya-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	2 173,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		0,00%	31,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	353	106
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Ограничения		нет	нет	нет

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	32,00%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	244			
Рыночная стоимость, руб.	530 212			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	530 000			

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:42)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/11	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный
Кадастровый номер	22:71:010416:42	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennaya-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	1 212,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		11,00%	46,00%	28,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	393	119
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	346	119
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	346	119
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	346	119
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		251	401	187
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		251	401	187
Количество корректировок		3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,30	0,35
Коэффициент вариации	32,11%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	274			
Рыночная стоимость, руб.	332 088			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	332 000			

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:43)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/12	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный Варшавское шоссе, 13 км

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Кадастровый номер	22:71:010416:43	Варшавское шоссе, 13 км -	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennobi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	329,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		11,00%	46,00%	28,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	393	119

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	346	119
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	346	119
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		188	346	119
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		251	401	187
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		251	401	187
Количество корректировок		3	4	3

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,30	0,35
Коэффициент вариации	32,11%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	274			
Рыночная стоимость, руб.	90 146			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	90 000			

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:44)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/13	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького Варшавское шоссе, 13 км	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный Варшавское шоссе, 13 км
Кадастровый номер	22:71:010416:44	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennaya-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	1 658,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		0,00%	31,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	353	106
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	32,00%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	244			
Рыночная стоимость, руб.	404 552			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	405 000			

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:45)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/14	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный
Кадастровый номер	22:71:010416:45	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchasto	https://www.avito.ru/kamenna-

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
		25_sot._promnaznacheniya_20 00173890	k_64_sot._promnaznacheniya_ 1407381263	obi/zemelnye_uchastki/uchasto k_39_sot._promnaznacheniya_ 2105458208
Площадь участка, кв.м	2 952,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передава- емые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		0,00%	31,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	353	106
Поправка на местоположе- ние		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	32,00%			

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	244			
Рыночная стоимость, руб.	720 288			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	720 000			

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:46)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168/15	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького Варшавское шоссе, 13 км	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный Варшавское шоссе, 13 км
Кадастровый номер	22:71:010416:46	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennaya-obi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	1 812,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		0,00%	31,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	353	106
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	32,00%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	244			
Рыночная стоимость, руб.	442 128			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	442 000			

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:010416:47)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168/16	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный
Кадастровый номер	22:71:010416:47	Варшавское шоссе, 13 км	Варшавское шоссе, 13 км	Варшавское шоссе, 13 км
		-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennaobi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь участка, кв.м	2 248,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		212	336	116
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	269	93
Корректировка на площадь		0,00%	31,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	353	106
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
			телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации существующих нежилых зданий	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	310	106
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		227	360	168
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	32,00%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	244			
Рыночная стоимость, руб.	548 512			

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Рыночная стоимость (округленно), руб.	549 000			

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый №22:71:012001:73)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Керамблоки	Алтайский край, Алтайский р-н, с. Алтайское, ул. Максима Горького Варшавское шоссе, 13 км	Алтайский край, Первомайский район, поселок Покровка	Алтайский край, район Каменский, с/с Пригородный Варшавское шоссе, 13 км
Кадастровый номер	22:71:012001:73	-	-	22:17:020101:914
Источник информации		https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2000173890	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._promnaznacheniya_1407381263	https://www.avito.ru/kamennaobi/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_2105458208
Площадь участка, кв.м	41 234,00	2 500,00	6 400,00	3 893,00
Цена предложения, руб.		530 000	2 150 000	450 000
Цена предложения, руб./кв.м		212	336	116
Передаваемые права	Право постоянного (бессрочного) пользования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		180	286	98
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-19,90%	-19,90%	-19,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		144	229	79
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		144	229	79
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		144	229	79
Корректировка на площадь		-28,00%	-5,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		104	217	65
Поправка на местоположение		0,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		104	191	65
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		104	191	65
Разрешенное использование земельного участка	для размещения завода керамических блоков	для строительства административного здания	для строительства комплекса дорожного сервиса	для размещения промышленных объектов
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		104	191	65
Наличие коммуникаций	электроснабжение,	электроснабжение	электроснабжение,	отсутствуют

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
	водоснабжение, газоснабжение		водоснабжение	
Корректировка на наличие коммуникаций		33,40%	16,00%	57,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		139	222	103
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		139	222	103
Количество корректировок		4	5	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,31	0,35
Коэффициент вариации	32,28%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	152			
Рыночная стоимость, руб.	6 267 568			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	6 268 000			

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;

- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Функциональное назначение объекта;
- 6) Местоположение;
- 7) Удобство подъездных путей;
- 8) Площадь объекта;
- 9) Наличие коммуникаций;
- 10) Техническое состояние и уровень отделки помещений.

4.3.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости

В п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Во исполнение требований п.22 б) ФСО №7 в качестве аналогов Оценщиком использованы производственно-складские здания.

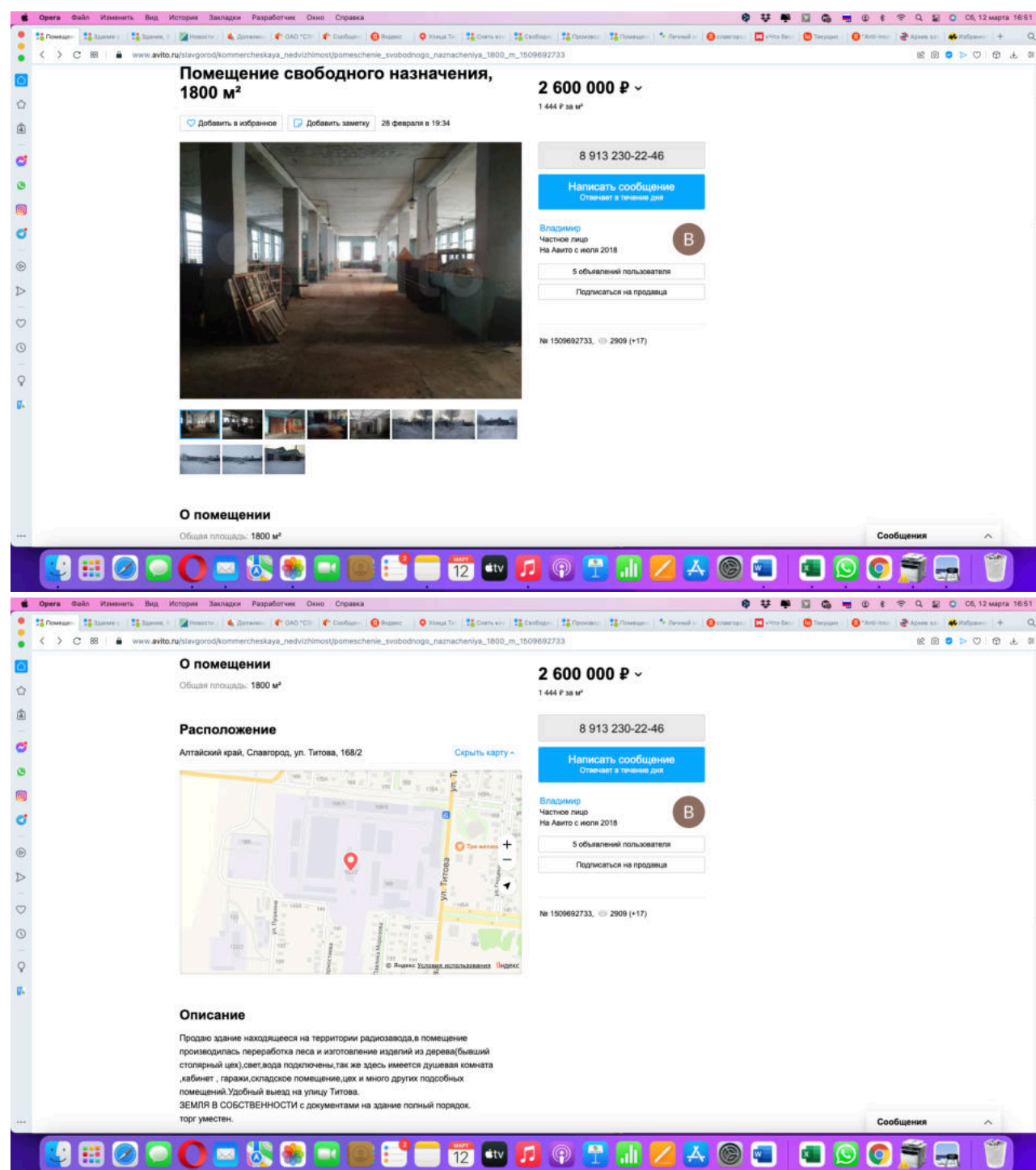
Характеристики сопоставимых объектов представлены нижеследующей таблице.

Таблица 42. Характеристики сопоставимых объектов для Объекта оценки

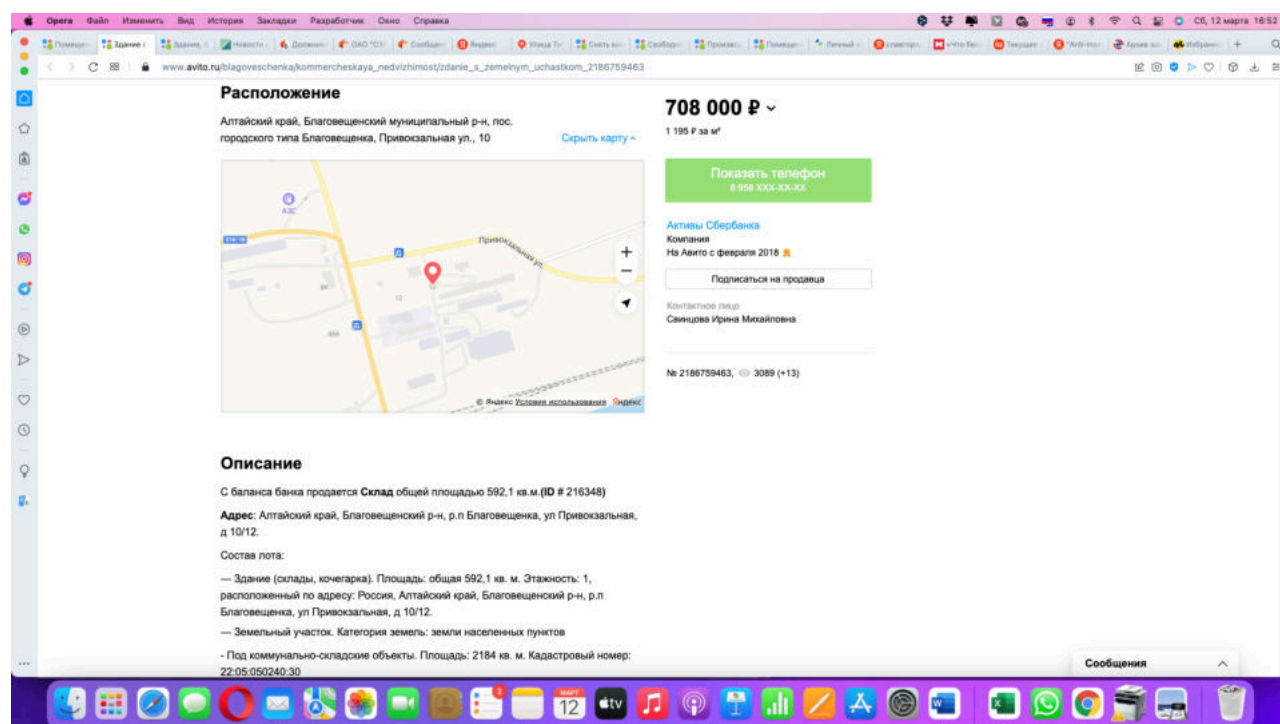
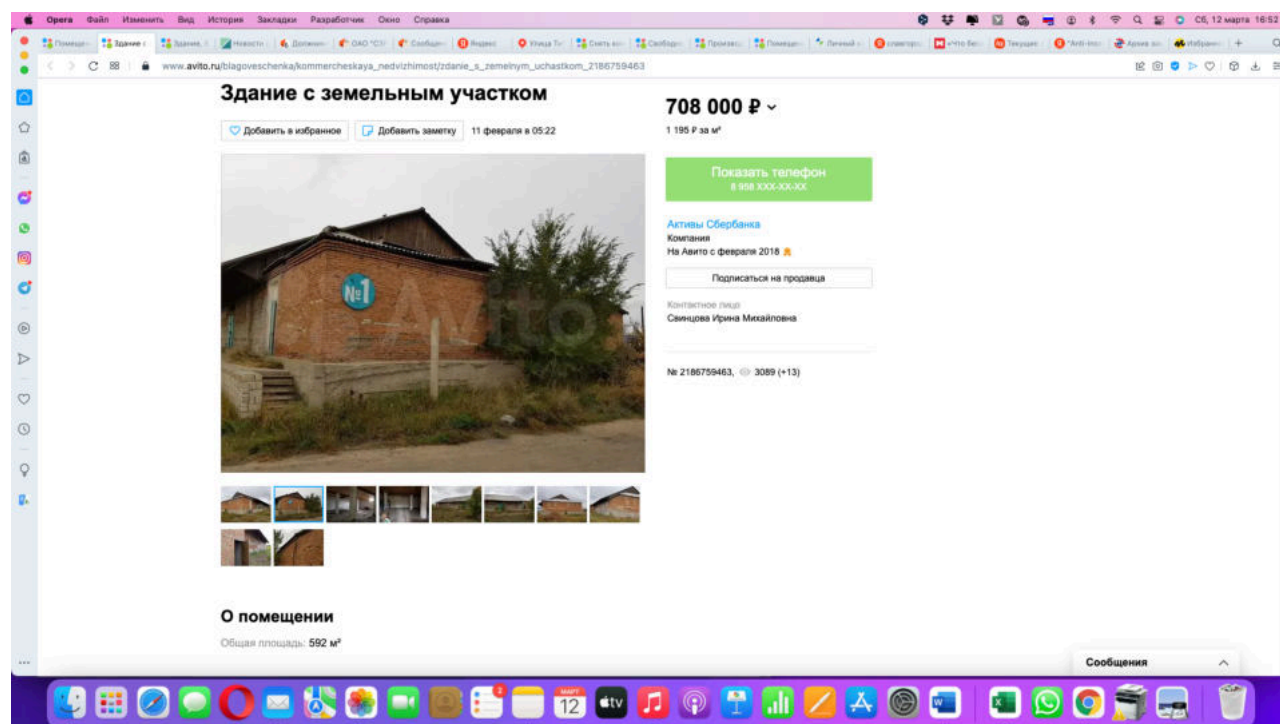
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемое право на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь кв.м	1 014,20	1 800,00	592,00	824,00
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Функциональное назначение	производственное	производственное	производственное	производственное
Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Расположение помещения в здании	1-2 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Источник информации		https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1800_m_1509692733	https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelnym_uchastkom_2186759463	https://www.avito.ru/karasuk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_824_m_2351911619

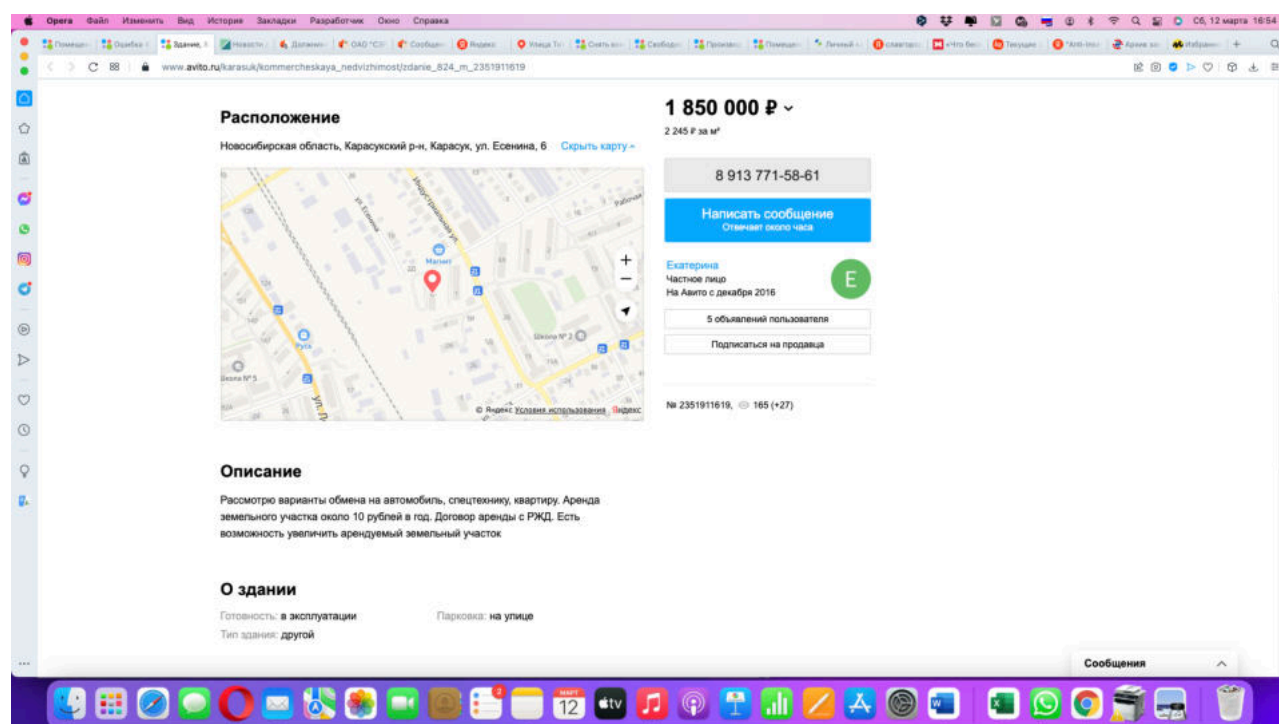
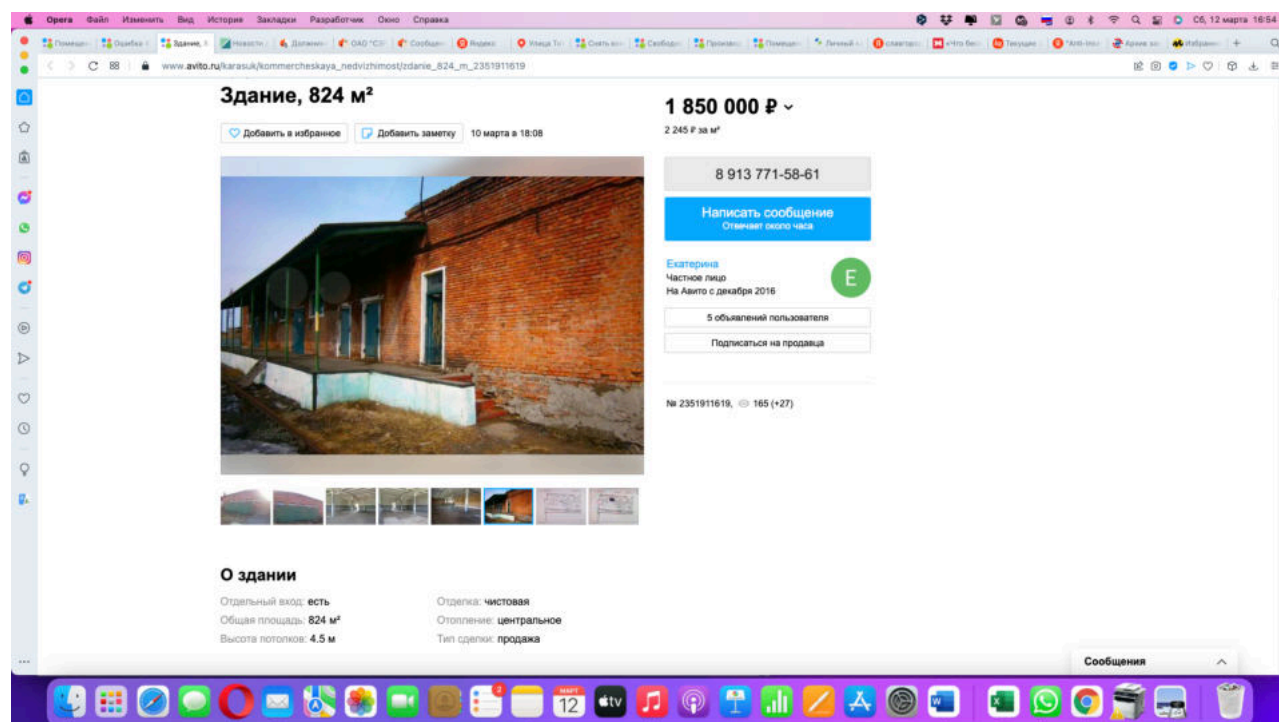
Изображение 35. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 36. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 37. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права собственности. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 + P_0 * (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8) / 100 + P_9, \text{ где}$$

P0 – начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (стоимость предложения);

Рскорр – скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9– поправки на местоположение, на торг, на функциональное назначение, на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на транспортную доступность, на класс здания, на расположение помещения в здании, на техническое состояние и уровень отделки объекта.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.49, таб.5, в нижеследующей таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах области.

Таблица 43. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Поправка на местоположение определена на основании данных таб.10-11, стр.81 «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020.

Таблица 44. Матрица коэффициентов

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Таблица 45. Матрица коэффициентов

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Поправка на существующие ограничения (обременения). Поскольку Объект оценки, равно как и сопоставимые объекты не имеют ограничений (обременений), данная поправка не вводится.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.347-348, таб.211. Размер поправки на торг представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 46. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений (неактивный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Таблица 47. Рекомендуемые значения скидки на торг на арендные ставки (неактивный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

Размер поправки определен в размере среднего значения.

Поправка на площадь. Корректировка на площадь была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.193, таб.76. Размер поправки на площадь

представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 48. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		аналог						
		0 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 5000	5000 - 10000	10000 - 20000	>20000
объект оценки	0 - 300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500 - 1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000 - 5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000 - 10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000 - 20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Поправка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса. Поправка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.302, таб.182. Величина поправки представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 49. Значения поправки на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса по цене предложений

цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		производственно-складская часть	административно-офисная часть	бытовая часть
объект оценки	производственно-складская часть	1,00	0,68	0,82
	административно-офисная часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Транспортная доступность. Введение поправки не требуется.

Поправка на удобство подъездных путей. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Удобство подъездных путей Оценщиком рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла – возможен подъезд автотранспорта не с центральной улицы, парковка;

3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла – подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится в 5 мин. пешком.

Введение поправки не требуется.

Поправка на класс здания. Введение поправки не требуется.

Поправка на материал стен здания. Поправка на материал стен здания определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр

методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.216, таб.104. Размер поправки на материал стен здания приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 50. Корректирующие коэффициенты для цен и арендных ставок производственно-складских объектов по материалу стен зданий

цены / арендные ставки		аналог		
объект оценки	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,46	0,59	1,00

Поправка на этаж расположения. Поправка на этаж расположения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.219, таб.109.

Таблица 51. Матрица значений корректировки на этаж расположения

Цены/арендные ставки		аналог	
объект оценки	наземная часть	1,00	1,22
	подземная часть	0,82	1,00

Поправка на физическое состояние объекта. Поправка на физическое состояние объекта определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.247, таб.140-141. Величина поправки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 52. Значения поправки на физическое состояние объекта по цене предложения

цены производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	удовлетворительное	1,23
	удовлетворительное	0,81	удовлетворительное	1,00
	неудовлетворительное	0,57	неудовлетворительное	0,71
				1,00

Таблица 53. Значения поправки на физическое состояние объекта по арендной ставке

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	1,00	удовлетворительное	1,21
	удовлетворительное	0,82	удовлетворительное	1,00
	неудовлетворительное		неудовлетворительное	1,39

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
	неудовлетворительное	0,59	0,72	1,00

Поправка на наличие отопления. Поправка на наличие отопления для производственных площадей определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.209, таб.94, 95.

Таблица 54. Матрица значений корректировки на наличие отопления по цене предложения

цены производственно-складских объектов		аналог	
		отопление есть	отопления нет
объект оценки	отопление есть	1,00	1,34
	отопления нет	0,75	1,00

Таблица 55. Матрица значений корректировки на наличие отопления по арендной ставке

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог	
		отопление есть	отопления нет
объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопления нет	0,73	1,00

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

В рамках настоящего отчета оценка объекта капитального строительства производится на базе оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости, но без учета стоимости земельного участка под объектом.

Примененная в рамках настоящего отчета методология определения рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода, предполагает распределение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект капитального строительства и земельный участок (с учетом прав на него) под ним, между оцениваемым объектом капитального строительства и земельным участком (с учетом прав на него) под ним на основе устойчиво наблюдаемого соотношения (коэффициента) между стоимостью компонент ЕОН (единого объекта недвижимости).

На данном этапе расчет удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства производится путем умножения рыночной стоимости единого

объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект капитального строительства (далее ОКС) и земельный участок (с учетом прав на него) под ним, на наиболее вероятное значение доли ОКС в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Размер доли земельного участка в стоимости ЕОН и доли ОКС в стоимости определен на основании данных исследования А.Ю.Бойко «Единый объект и его части – земельный участок, объект капитального строительства»⁵. Ниже приведена сводная таблица возможных долей в стоимости объектов недвижимости, разделённая по группам (видам использования недвижимости).

Таблица 56. Доли земельного участка и ОКС в стоимости ЕОН

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁶	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁷	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многokвартирное жильё ⁸	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автo-транспoрта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малoэтажное жильё, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки	20-30%	50-70%	10-30%	-
5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Расчеты по определению рыночной стоимости Объекта оценки приведены в нижеследующих таблицах.

⁵ Источник: <http://www.avg.ru/presse/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>, Бюллетень «RWAY» №247 (<http://www.avg.ru/docs/2015-10-15-aboyko.pdf>)

⁶ Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

⁷ Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчётные показатели исходя из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

⁸ В таблице не учтены права на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

Таблица 57. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010215:234) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Общая площадь кв.м	1 014,20	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Функциональное назначение	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-2 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-25,0%	0,0%	-25,0%
Общая корректировка, %		-48,4%	-39,4%	-64,4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		745р.	725р.	799р.
Количество корректировок		3	3	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,35	0,30
Коэффициент вариации	4,15%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	754р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	764 707р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	554 412р.			

Таблица 58. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010215:308) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая площадь кв.м	1 613,60	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Функциональное назначение	складское	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	шлакобетонные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-29,0%	-29,0%	-29,0%
Наличие отопления	частично присутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-12,5%	0,0%	-12,5%
Общая корректировка, %		-58,9%	-62,4%	-74,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		594р.	450р.	564р.
Количество корректировок		3	3	4

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,35	0,30
Коэффициент вариации	11,58%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	534р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	861 662р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	624 705р.			

Таблица 59. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:17) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Общая площадь кв.м	1 118,00	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Функциональное назначение	административное	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		47,0%	47,0%	47,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	34,0%	0,0%
Общая корректировка, %		29,6%	47,6%	13,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 872р.	1 765р.	2 550р.
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	16,86%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	2 068р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 312 024р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	1 676 217р.			

Таблица 60. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:18) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Общая площадь кв.м	1 118,00	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Функциональное назначение	административное	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		47,0%	47,0%	47,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	34,0%	0,0%
Общая корректировка, %		29,6%	47,6%	13,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 872р.	1 765р.	2 550р.
Количество корректировок		2	4	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,39	0,28	0,33
Коэффициент вариации	16,86%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	2 068р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 312 024р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	1 676 217р.			

Таблица 61. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:19) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №11)	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. город- ского типа Благо- вещенка, При- вокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасук- ский р-н, Кара- сук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собствен- ности	право собствен- ности	право собствен- ности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Общая площадь кв.м	978,70	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие огра- ничения (обремене- ния)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		18,0%	0,0%	0,0%
Функциональное назначение	административ- ное	производствен- ное	производствен- ное	производствен- ное
Корректировка на функциональное назначение, %		47,0%	47,0%	47,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъезд- ных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъезд- ных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная до- ступность	удовлетвори- тельная	удовлетвори- тельная	удовлетвори- тельная	удовлетвори- тельная
Корректировка на транспортную до- ступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение поме- щения в здании	1-3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в зда- нии		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен зда- ния	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен зда- ния %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	34,0%	0,0%
Общая корректировка, %		47,6%	63,6%	29,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		2 132р.	1 957р.	2 910р.
Количество корректировок		3	3	2
Удельный вес по количеству корректировок		0,31	0,31	0,38
Коэффициент вариации	17,76%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	2 369р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 318 540р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	1 680 942р.			

Таблица 62. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:20) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168 (корпус №14)	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая площадь кв.м	1 167,80	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Функциональное назначение	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-25,0%	0,0%	-25,0%
Общая корректировка, %		-42,4%	-33,4%	-58,4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		832р.	797р.	934р.
Количество корректировок		2	2	3

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Удельный вес по количеству корректировок		0,36	0,36	0,29
Коэффициент вариации	6,82%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	848р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	990 294р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	717 963р.			

Таблица 63. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:21) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.3	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Общая площадь кв.м	1 135,10	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Функциональное назначение	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-29,0%	-29,0%	-29,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-25,0%	0,0%	-25,0%
Общая корректировка, %		-71,4%	-62,4%	-87,4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		413р.	450р.	283р.
Количество корректировок		3	3	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,35	0,30
Коэффициент вариации	18,74%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	387р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	439 284р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	318 481р.			

Таблица 64. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:22) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.2	Алтайский край, г.Славгород, ул. Титова, 168/2	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пос. городского типа Благовещенка, Привокзальная ул., 10	Новосибирская область, Карасукский р-н, Карасук, ул. Есенина, 6
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		2 600 000р.	708 000р.	1 850 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 444р.	1 196р.	2 245р.
Общая площадь кв.м	642,10	1 800,00	592,00	824,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		18,0%	0,0%	0,0%
Функциональное назначение	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	34,0%	0,0%
Общая корректировка, %		0,6%	16,6%	-17,4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		1 453р.	1 394р.	1 854р.
Количество корректировок		2	2	1
Удельный вес по количеству корректировок		0,30	0,30	0,40
Коэффициент вариации	13,04%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	1 596р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	1 024 792р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	742 974р.			

4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S,$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{K_n \times n_c}{n_a};$$

$K_{\text{нд}}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (K_z)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{\text{нд}}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент

недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_c)** составит:

$$K_c = 1 - K_n.$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_3 \times K_c.$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

▪ *Расчет издержек по функционированию оцениваемой недвижимости (операционных расходов), который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким

сроком службы;

- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в операционные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

- *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал:
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод 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.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, 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 чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения 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 расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения 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.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Принимая во внимание что Объект оценки не требует капитальных вложений, а также существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Тамбовской области, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ БУДУЩИХ ДОХОДОВ

Согласно ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Данные рынка об арендных ставках объектов, аналогичных оцениваемым, имеются, применение доходного подхода к оценке Объекта оценки возможно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

В соответствии с п.23ж ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

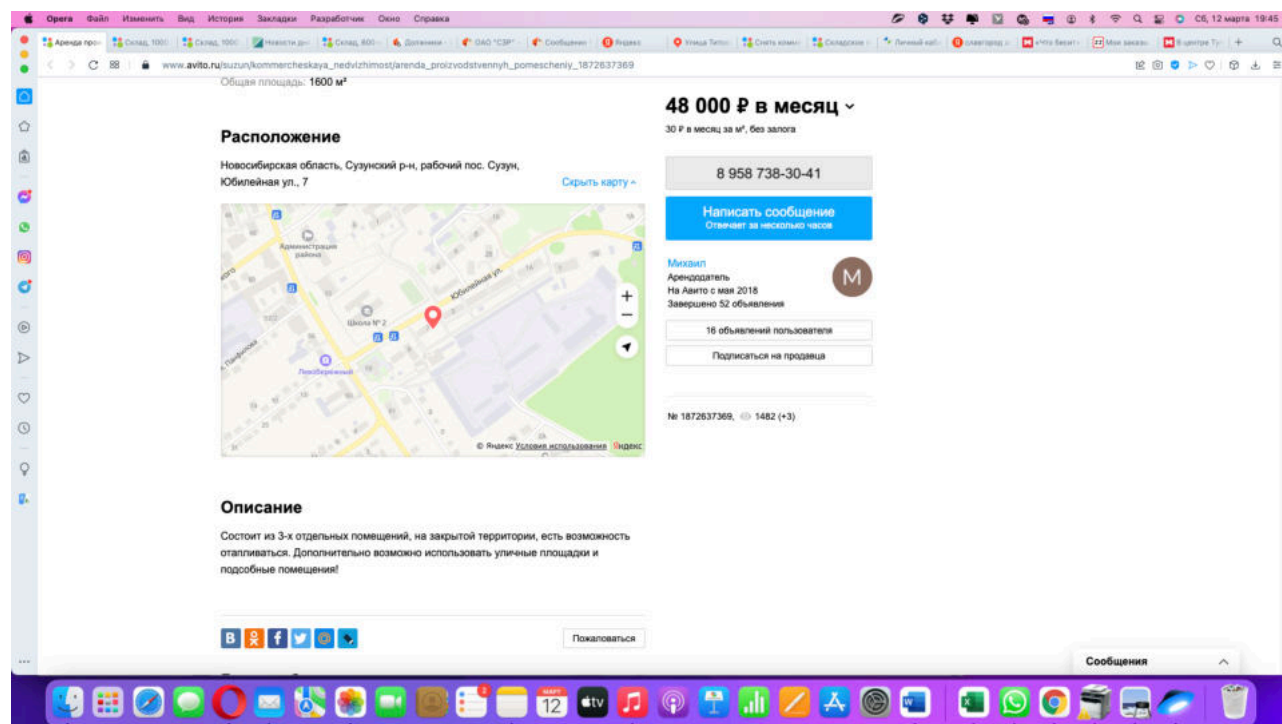
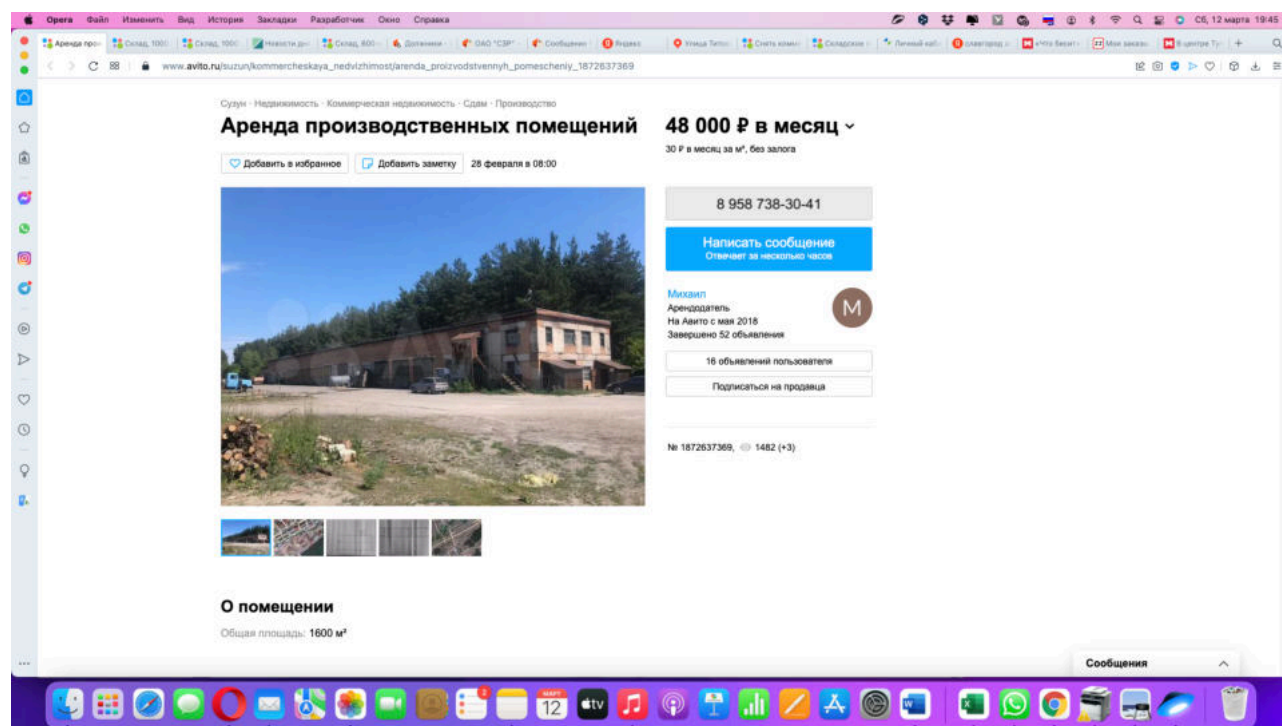
В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в аренду объекта за 1 кв.м общей площади в месяц.

Таблица 65. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010215:234)

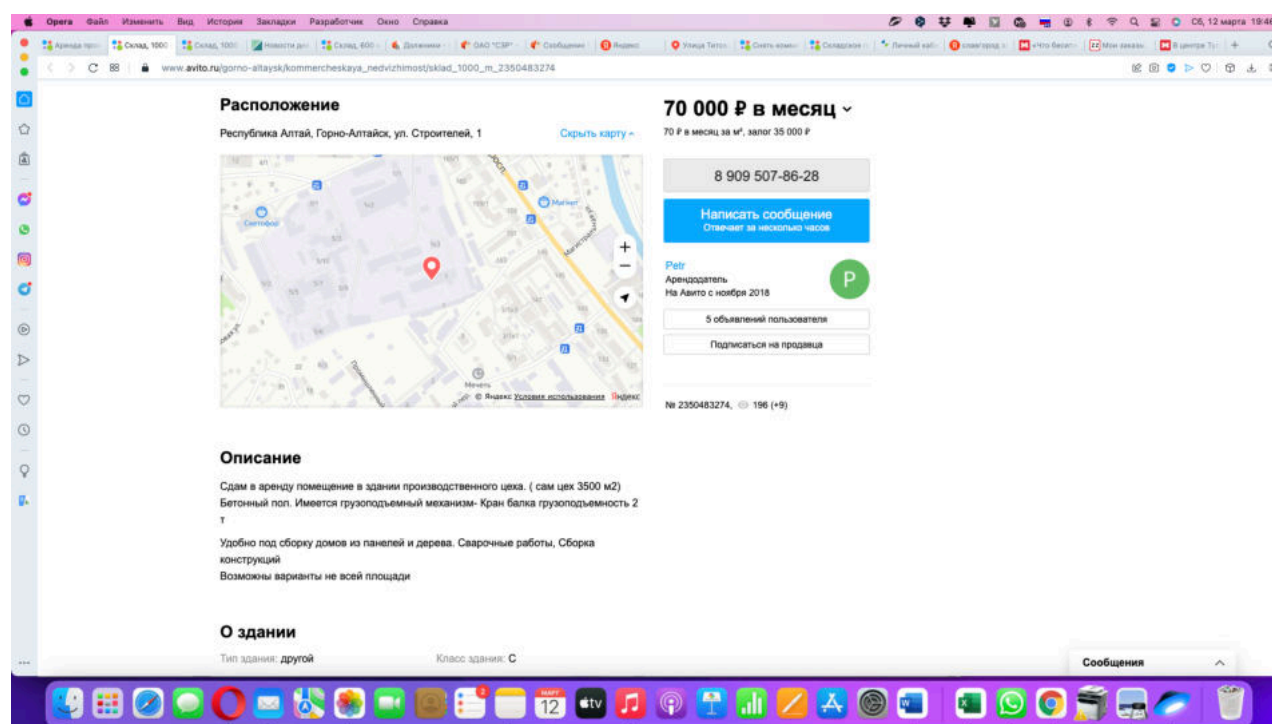
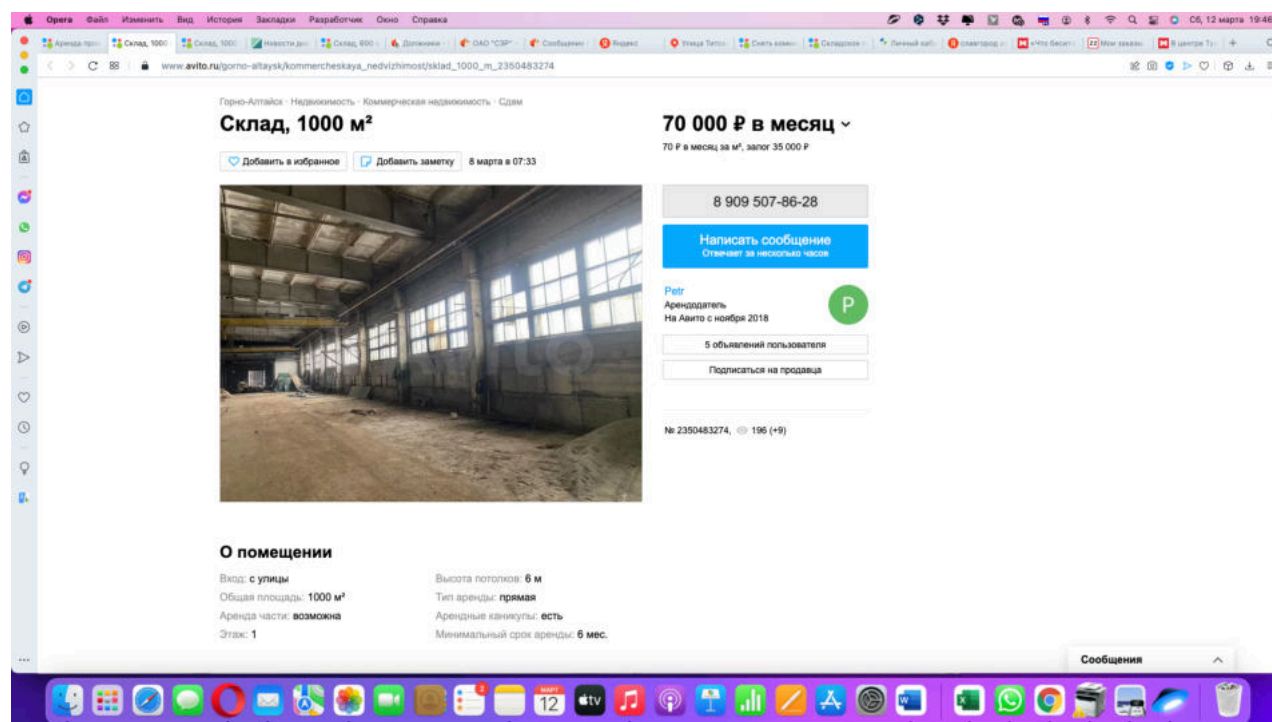
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	1 014,20	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	производственное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-2 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на расположение в здании, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	-27,0%	-27,0%
Общая корректировка, %		-21,3%	-64,3%	-64,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		24р.	25р.	18р.
Количество корректировок		2	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,40	0,30	0,30
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	22р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	264р.			

Изображение 38. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 39. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 40. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3

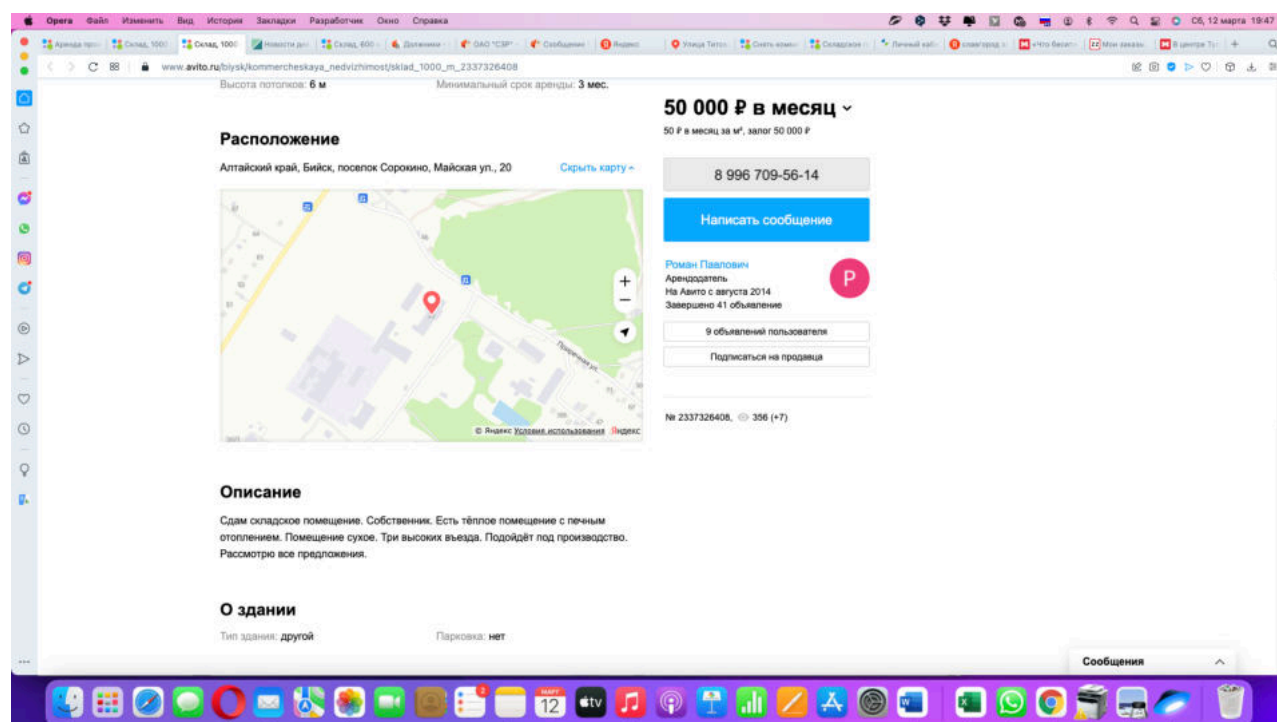
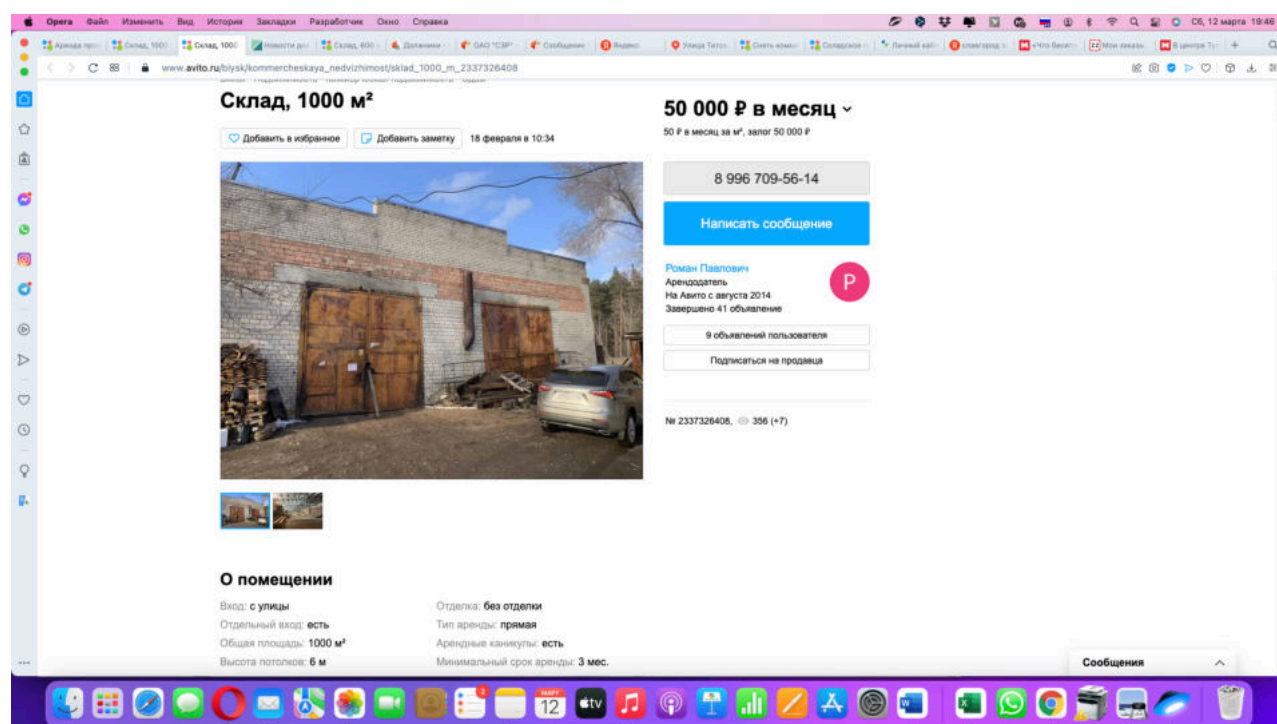


Таблица 66. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010215:308)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	1 613,60	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	шлакобетонные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-28,0%	-28,0%	-28,0%
Наличие отопления	частично присутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		18,5%	-13,5%	-13,5%
Общая корректировка, %		-24,8%	-72,8%	-72,8%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		23р.	19р.	14р.
Количество корректировок		3	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,36	0,32	0,32
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	19р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	228р.			

Таблица 67. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010416:17)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г. Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	1 118,00	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	административное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		47,0%	47,0%	47,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-3 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	отсутствует	присутствует	присутствует

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на наличие отопления, %		37,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка, %		68,7%	15,7%	15,7%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		51р.	81р.	58р.
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,33	0,33	0,33
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	63р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	756р.			

Таблица 68. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010416:18)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №3)	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	2 267,20	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	производственное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-2 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Материал стен здания	шлакобетонные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	-27,0%	-27,0%
Общая корректировка, %		-21,3%	-64,3%	-64,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		24р.	25р.	18р.
Количество корректировок		2	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,40	0,30	0,30
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	22р.			

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	264р.			

Таблица 69. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010416:19)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168 (корпус №11)	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	978,70	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	административное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		47,0%	47,0%	47,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		18,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Коорректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	отсутствует	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		37,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка, %		86,7%	31,7%	31,7%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		56р.	92р.	66р.
Количество корректировок		4	2	2
Удельный вес по количеству корректировок		0,25	0,38	0,38
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	73р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	876р.			

Таблица 70. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010416:20)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул.Титова, д.168 (корпус №14)	Новосибирская область, Сузун- ский р-н, рабочий пос. Сузун, Юби- лейная ул., 7	Республика Ал- тай, г.Горно-Ал- тайск, ул. Строи- телей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Май- ская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета комму- нальных плате- жей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	1 167,80	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	производственное	производственно- складское	производственно- складское	производственно- складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в пло- щади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъезд- ных путей (в бал- лах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъезд- ных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная до- ступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную до- ступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Коорректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение по- мещения в здании	1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состо- яние объекта	удовлетворитель- ное	удовлетворитель- ное	удовлетворитель- ное	удовлетворитель- ное

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	-27,0%	-27,0%
Общая корректировка, %		-15,3%	-58,3%	-58,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		25р.	29р.	21р.
Количество корректировок		1	3	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,43	0,29	0,29
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	25р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	300р.			

Таблица 71. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010416:21)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.3	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	1 135,10	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	производственное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		0,0%	-16,0%	-16,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-28,0%	-28,0%	-28,0%
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	-27,0%	-27,0%
Общая корректировка, %		-43,3%	-86,3%	-86,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		17р.	10р.	7р.
Количество корректировок		2	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,40	0,30	0,30

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	12р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	144р.			

Таблица 72. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №22:71:010416:22)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/suzun/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennyh_pomescheniy_1872637369	https://www.avito.ru/gorno-altaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2350483274	https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337326408
Местоположение	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д.168, пом.2	Новосибирская область, Сузунский р-н, рабочий пос. Сузун, Юбилейная ул., 7	Республика Алтай, г.Горно-Алтайск, ул. Строителей, 1	Алтайский край, г.Бийск, поселок Сорокино, Майская ул., 20
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		30р.	70р.	50р.
Общая площадь кв.м	642,10	1 600,00	1 000,00	1 000,00
Функциональное назначение	производственное	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		18,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Коорректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	присутствует	отсутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		37,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка, %		39,7%	-15,3%	-15,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		42р.	59р.	42р.
Количество корректировок		3	1	1
Удельный вес по количеству корректировок		0,20	0,40	0,40
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	49р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	588р.			

Размеры введенных поправок определены в рамках расчета сравнительным подходом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ЗДАНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Величина потерь от простоя (недозагрузки) определена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.43, таб.9. Величина поправки определена в размере среднего значения.

Таблица 73. Значения процента недозагрузки (неактивный рынок)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,6%
Специализированные высококласные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Учитывая местоположение оцениваемых объектов, определяется по верхней границе доверительного интервала.

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (**Кс**) принимаем равным 1,0.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Величина операционных расходов на содержание определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.73, таб.30. Величина поправки определена в размере среднего значения.

Таблица 74. Рекомендуемые величины операционных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%

Учитывая местоположение оцениваемых объектов, определяется по верхней границе доверительного интервала.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}_{\text{об}}}{R} = \frac{A_{\text{ст}} \times S \times K_3 \times K_c - \text{ОР} + \text{прочие доходы}}{R}.$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина ставки капитализации определена в размере значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера,

Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.98, таб.44. Величина текущей доходности при сдаче в аренду представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 75. Рекомендуемые величины текущей доходности (ставок капитализации)

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на неактивном рынке, %	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,1%	11,7%	18,4%

Учитывая местоположение оцениваемых объектов, определяется по верхней границе доверительного интервала.

Таблица 76. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010215:234) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	1 014,20
Арендная плата (A_{ст}), руб./кв.м/год	264
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	267 749
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	204 560
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	44 179
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	160 382
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	871 639
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	631 938

Таблица 77. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010215:308) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	1 014,20
Арендная плата (A_{ст}), руб./кв.м/год	264
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	267 749
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	204 560
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	44 179
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	160 382
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	871 639
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	631 938

Таблица 78. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:17) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	1 118,00
Арендная плата (A_{ар}), руб./кв.м/год	756
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	845 208
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	645 739
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	139 459
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	506 280
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	2 751 520
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	1 994 852

Таблица 79. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:18) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	2 267,20
Арендная плата (A_{ар}), руб./кв.м/год	264
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	598 541
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	457 285
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	98 759
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	358 526
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	1 948 511
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	1 412 670

Таблица 80. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:19) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	978,70
Арендная плата (A_{ар}), руб./кв.м/год	876
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	857 341
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	655 009
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	141 461
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	513 547
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	2 791 018
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	2 023 488

Таблица 81. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:20) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	1 167,80
Арендная плата (A_{ар}), руб./кв.м/год	300
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	350 340
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	267 660
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	57 806
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	209 854
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	1 140 509
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	826 869

Таблица 82. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:21) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	1 135,10
Арендная плата (A_{ар}), руб./кв.м/год	144
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	163 454
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	124 879
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	26 970
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	97 909
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	532 115
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	385 783

Таблица 83. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 22:71:010416:22) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	642,10
Арендная плата (A_{ар}), руб./кв.м/год	588
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	377 555
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,764
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	288 452
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	62 297
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	226 155
Коэффициент капитализации	18,400%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	1 229 105
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	891 101

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки двумя подходами получены данные, приведенные в ниже-следующей Таблице.

Таблица 84. Данные по трем подходам оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое	22:71:010215:234	не применялся	554 412	631 938
2.	Склад-ангар, назначение: нежилое	22:71:010215:308	не применялся	624 705	868 316
3.	Здание, назначение: нежилое	22:71:010416:17	не применялся	1 676 217	1 994 852
4.	Здание корпуса № 3, назначение: нежилое	22:71:010416:18	не применялся	1 239 365	1 412 670
5.	Здание корпуса № 11, назначение: нежилое	22:71:010416:19	не применялся	1 680 942	2 023 488
6.	Здание цеха № 23, назначение: нежилое	22:71:010416:20	не применялся	717 963	826 869
7.	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение	22:71:010416:21	не применялся	318 481	385 783
8.	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение	22:71:010416:22	не применялся	742 974	891 101
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий (общая долевая собственность, доля в праве - 6614/16590)	22:71:010416:31	не применялся	1 177 000	не применялся
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:40	не применялся	6 700 000	не применялся

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:41	не применялся	530 000	не применялся
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:42	не применялся	332 000	не применялся
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:43	не применялся	90 000	не применялся
14.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:44	не применялся	405 000	не применялся
15.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:45	не применялся	720 000	не применялся
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:46	не применялся	442 000	не применялся

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
17.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:47	не применялся	549 000	не применялся
18.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения завода керамических блоков (право постоянного (бессрочного) пользования)	22:71:012001:73	не применялся	6 268 000	не применялся

Для получения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 85. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ⁹
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7

⁹ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Важность параметра оценки	Численное значение ⁹
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (P_{aij}) / n,$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Таблица 86. Расчет весовых коэффициентов каждого из примененных подходов

1. Выявляются приоритеты в критериях						
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес
А	1	1	3	5	1,97	0,41
Б	1	1	3	3	1,73	0,36
В	0,33	0,33	1	1	0,57	0,12
Г	0,2	0,33	1	1	0,51	0,11
сумма					4,78	1

2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.

2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию А	
Доходный	1	2	1,41	0,67
Сравнительный	0,5	1	0,71	0,33
сумма			2,12	1

2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Б	
Доходный	1	0,5	0,71	0,33
Сравнительный	2	1	1,41	0,67
сумма			2,12	1

2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию В	
Доходный	1	2	1,41	0,67
Сравнительный	0,5	1	0,71	0,33
сумма			2,12	1

2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Г	
Доходный	1	0,5	0,71	0,33
Сравнительный	2	1	1,41	0,67



сумма			2,12	1	
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода					
	А	Б	В	Г	Удельный вес
	0,41	0,36	0,12	0,11	
Доходный	0,67	0,33	0,67	0,33	0,5
Сравнительный	0,33	0,67	0,33	0,67	0,5

В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами, для получения итоговой стоимости Объекта. Расчеты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 87. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.
1.	Нежилое здание, назначение: нежилое	22:71:010215:234	не применялся	554 412	631 938	-	0,50	0,50	593 175	593 000
2.	Склад-ангар, назначение: нежилое	22:71:010215:308	не применялся	624 705	868 316	-	0,50	0,50	746 511	747 000
3.	Здание, назначение: нежилое	22:71:010416:17	не применялся	1 676 217	1 994 852	-	0,50	0,50	1 835 535	1 836 000
4.	Здание корпуса № 3, назначение: нежилое	22:71:010416:18	не применялся	1 239 365	1 412 670	-	0,50	0,50	1 326 018	1 326 000
5.	Здание корпуса № 11, назначение: нежилое	22:71:010416:19	не применялся	1 680 942	2 023 488	-	0,50	0,50	1 852 215	1 852 000
6.	Здание цеха № 23, назначение: нежилое	22:71:010416:20	не применялся	717 963	826 869	-	0,50	0,50	772 416	772 000
7.	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение	22:71:010416:21	не применялся	318 481	385 783	-	0,50	0,50	352 132	352 000
8.	Нежилое помещение в здании, назначение: нежилое помещение	22:71:010416:22	не применялся	742 974	891 101	-	0,50	0,50	817 038	817 000
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных	22:71:010416:31	не применялся	1 177 000	не применялся	-	1,0	-	1 177 000	1 177 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.
	пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий (общая долевая собственность, доля в праве - 6614/16590)									
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:40	не применялся	6 700 000	не применялся	-	1,0	-	6 700 000	6 700 000
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:41	не применялся	530 000	не применялся	-	1,0	-	530 000	530 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:42	не применялся	332 000	не применялся	-	1,0	-	332 000	332 000
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:43	не применялся	90 000	не применялся	-	1,0	-	90 000	90 000
14.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:44	не применялся	405 000	не применялся	-	1,0	-	405 000	405 000
15.	Земельный участок, категория	22:71:010416:45	не применялся	720 000	не применялся	-	1,0	-	720 000	720 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.
	земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий									
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:46	не применялся	442 000	не применялся	-	1,0	-	442 000	442 000
17.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации существующих нежилых зданий	22:71:010416:47	не применялся	549 000	не применялся	-	1,0	-	549 000	549 000
18.	Земельный участок, категория земель: земли	22:71:012001:73	не применялся	6 268 000	не применялся	-	1,0	-	6 268 000	6 268 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.
	населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения завода керамических блоков (право постоянного (бессрочного) пользования)									
	ИТОГО:									11 849 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу "Славгородский завод радиоаппаратуры", по состоянию на дату проведения оценки составляет с учетом налога на добавленную стоимость (округленно, до тысяч):

11 849 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот сорок девять тысяч) рублей.

Оценщик ООО «ЕвроФинанс»

Михайлин Алексей Владимирович

«18» марта 2022 г.



М.П.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся 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 и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от неиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является

членом

Ассоциации

саморегулируемой

организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков»,

включен

в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович

ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп.
11 тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ**

№ ПОО - 0011331982 от 20 августа 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЕвроФинанс»		
Юридический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Фактический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1057100599930	ИНН: 7105035853	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «ЕвроФинанс»		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (Ноль рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 24.08.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.08.2022г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно ☐ В рассрочку:		
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом

дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (несумысленные) ошибки, небрежности, ущемления оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушения договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трайбализацию), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предоставляемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указывающую в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь по исполнению требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора)

Страхователь/Представитель Страхователя: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами, саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме. _____ /Фадеева А.В./	Представитель ООО «Зетта Страхование»:  Должность ФИО <i>Давлетшин</i> _____ Казань, Давлетшин А.Ф. Доверенность № 216 от 01.03.2021г. М.П. _____
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



0011443223
Приложение 2
к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО – 0011443223
от 20 декабря 2021г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Михайлин Алексей Владимирович		
Адрес регистрации:	РФ, Тульская область, Ленинский район, с.Маслово, ул. Владимирская, д.10, кв.6		
Паспортные данные:	7004 639579 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 04.11.2004г.		
ИНН:	710400461509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключающие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3500 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.	
По страхованию финансовых рисков (удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.	
По одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 24.12.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.12.2022 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: 23.12.2021г. ☐ В рассрочку:		
1-й взнос в размере _____;	2-й взнос в размере _____;	3-й взнос в размере _____;	4-й взнос в размере _____;
оплатить до _____	оплатить до _____	оплатить до _____	оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			



0011443223

0011443223

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об опровержении оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признава Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворяет требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использоваться следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.lifich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврата не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта

Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, описанные в Правилах, настоящем Полисе (полноте страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базисного стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.

Михайлин А.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Должность ФИО / Подпись / Должность
 г. Сараня Каткова А.В.
 Доверенность № 061 от 10.08.2021 г.
 М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -64, ТЗ № 484.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

27.10.2021г.

№ КУВИ-002/2021-143794516

На основании запроса от 27.10.2021, поступившего на рассмотрение 27.10.2021, сообщаем, что правообладателю ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЛАВГОРОДСКИЙ ЗАВОД РАДИОАППАРАТУРЫ", ИНН: 2210001942; ОГРН: 1022200863519., в период с 10.10.2017 по 27.10.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		22:71:010101:54	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, город Славгород, Пушкина улица (водопроводная сеть)	
		Площадь:		2793.2	
			1.2	вид права, доля в праве:	
дата государственной регистрации:				28.08.2001	
номер государственной регистрации:				22-77/40-15.2001-354	
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 01.04.1994	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/111/2021-40
		1.3.2	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/133/2021-39
		1.3.3	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/120/2021-38
		1.3.4	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/119/2020-36
		1.3.5	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/150/2020-35
		1.3.6	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/150/2020-34
		1.3.7	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010101:54-22/150/2020-33

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/120/2020-32
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2020-31
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2020-30
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-28
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-27
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-26
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-25
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-24
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-23
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-22
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-21
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-20
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-19
1.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2019-18
1.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2018-13
1.3.23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2018-7

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

М.П.

	1.3.2	4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2018-6
		5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2017-5
		6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010101:54-22/024/2017-4
		7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1025/1
		8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-289/1
		9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-276/1
2	2.1	0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-261/1
		1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-163/1
		2	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	22-01/40-21.2001-116
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	2.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	22:71:010215:234
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168
			Площадь:	1014.2
	2.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	20.02.2008
			номер государственной регистрации:	22-22-17/006/2008-47
			основание государственной регистрации:	Акт оценки стоимости зданий и сооружений, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994
	2.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/111/2021-36
2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/133/2021-35
2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/120/2021-34
2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/119/2020-32
2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/150/2020-31
2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/150/2020-30
2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/150/2020-29
2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/120/2020-28
2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2020-27
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2020-26
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-24
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-23
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-22
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-21
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-20
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-19

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

М.П.

		2.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-18
		2.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-17
		2.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-16
		2.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-15
		2.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-14
		2.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2018-9
		2.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2017-5
		2.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2017-4
		2.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1029/1
		2.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-293/1
		2.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-281/1
		2.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-268/1
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		22:71:010215:308
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Алтайский край, г Славгород, ул Титова, д 168
		Площадь:		1613.6

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.12.2008
		номер государственной регистрации:	22-22-17/031/2008-881
		основание государственной регистрации:	Акт оценки стоимости зданий и сооружений, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/111/2021-34
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/133/2021-33
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/120/2021-32
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/119/2020-30
	3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/150/2020-29
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/150/2020-28
	3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/150/2020-27
	3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/120/2020-26
	3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2020-25
	3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2020-24
	3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-22
	3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-21

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

3.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-20
3.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-19
3.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-18
3.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-17
3.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-16
3.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-15
3.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-14
3.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-13
3.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-12
3.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2018-5
3.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2017-4
3.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1033/1
3.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-345/1
3.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-317/1
3.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-296/1
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

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

М.П.

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	22:71:010416:17
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168
		Площадь:	1118
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.02.2008
		номер государственной регистрации:	22-22-17/006/2008-46
		основание государственной регистрации:	Акт оценки стоимости зданий и сооружений, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/111/2021-36	
		4.3.2	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/133/2021-35	
		4.3.3	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/120/2021-34	
		4.3.4	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/119/2020-32	
		4.3.5	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/150/2020-31	
		4.3.6	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/150/2020-30	
		4.3.7	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/150/2020-29	
		4.3.8	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/120/2020-28	
		4.3.9	вид:
			Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	
		22:71:010416:17-22/024/2020-27	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

4.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2020-26
4.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-24
4.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-23
4.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-22
4.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-21
4.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-20
4.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-19
4.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-18
4.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-17
4.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-16
4.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-15
4.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2019-14
4.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2018-7
4.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2018-5
4.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:17-22/024/2017-4
4.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1027/1

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

М.П.

5	5.1	4.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-340/1
		4.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-291/1
		4.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-265/1
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
5	5.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		22:71:010416:18
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, город Славгород, ул Титова, д. 168 (корпус №3)
		Площадь:		2267.2
	5.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		16.08.2002
		номер государственной регистрации:		22-01/40-20/2002-371
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 01.04.1994 Постановление, выдан 01.07.1992
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/111/2021-37
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/133/2021-36
		5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/120/2021-35
		5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/119/2020-33
		5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/150/2020-32
		5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/150/2020-31

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

М.П.

5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/150/2020-30
5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/120/2020-29
5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2020-28
5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2020-27
5.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-25
5.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-24
5.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-23
5.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-22
5.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-21
5.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-20
5.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-19
5.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-18
5.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-17
5.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-16
5.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2019-15
5.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2018-6

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

М.П.

		5.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2018-5
		5.3.2 4	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:18-22/024/2017-4
		5.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1026/1
		5.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-309/1
		5.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-264/1
		5.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22-29/016/2014-298
		5.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22-29/016/2014-253
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		22:71:010416:19
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, город Славгород, Титова улица, д. 168 (корпус №11)
		Площадь:		978.7
	6.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		16.08.2002
		номер государственной регистрации:		22-01/40-20/2002-372
		основание государственной регистрации:		Акт, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/111/2021-34
		6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/133/2021-33

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

М.П.

6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/120/2021-32
6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/119/2020-30
6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/150/2020-29
6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/150/2020-28
6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/150/2020-27
6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/120/2020-26
6.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2020-25
6.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2020-24
6.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-22
6.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-21
6.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-20
6.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-19
6.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-18
6.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-17
6.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-16
6.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-15

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

М.П.

		6.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-14
		6.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-13
		6.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2019-12
		6.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2018-5
		6.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:19-22/024/2017-4
		6.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1032/1
		6.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-316/1
		6.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-283/1
		6.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-270/1
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
7	7.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	22:71:010416:20
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, город Славгород, ул Титова, д. 168 (корпус №14)
			Площадь:	1167.8
	7.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	16.08.2002
			номер государственной регистрации:	22-01/40-20/2002-370
			основание государственной регистрации:	План приватизации, выдан 01.04.1994 Постановление, выдан 01.07.1992
	7.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/111/2021-36
7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/133/2021-35
7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/120/2021-34
7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/119/2020-32
7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/150/2020-31
7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/150/2020-30
7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/150/2020-29
7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/120/2020-28
7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2020-27
7.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2020-26
7.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-24
7.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-23
7.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-22
7.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-21
7.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-20
7.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-19

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

М.П.

		7.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-18
		7.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-17
		7.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-16
		7.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-15
		7.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2019-14
		7.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2018-6
		7.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2018-5
		7.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:20-22/024/2017-4
		7.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1030/1
		7.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-315/1
7.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-282/1		
7.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации		
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-269/1		
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	22:71:010416:21	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	г Славгород, ул Титова, д 168, пом 3	
		Площадь:	1135.1	

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

М.П.

	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.03.2012
		номер государственной регистрации:	22-22-29/001/2012-776
		основание государственной регистрации:	Акт оценки стоимости зданий и сооружений, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/111/2021-34
	8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/133/2021-33
	8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/120/2021-32
	8.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/119/2020-30
	8.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/150/2020-29
	8.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/150/2020-28
	8.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/150/2020-27
	8.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/120/2020-26
	8.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2020-25
	8.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2020-24
	8.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-22
	8.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-21

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-20
8.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-19
8.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-18
8.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-17
8.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-16
8.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-15
8.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-14
8.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-13
8.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2019-12
8.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2018-6
8.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:21-22/024/2017-5
8.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1034/1
8.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-346/1
8.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-297/1
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

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

М.П.

9	9.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение	
		Кадастровый номер:		22:71:010416:22	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Алтайский край, г Славгород, ул Титова, д 168, пом 2	
		Площадь:		642.1	
	9.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		22.03.2012	
		номер государственной регистрации:		22-22-29/001/2012-775	
		основание государственной регистрации:		Акт оценки стоимости зданий и сооружений, выдан 01.07.1992 План приватизации, выдан 01.04.1994	
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		9.3.1	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/111/2021-32
		9.3.2	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/133/2021-31
		9.3.3	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/120/2021-30
		9.3.4	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/119/2020-28
		9.3.5	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/150/2020-27
		9.3.6	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/150/2020-26
		9.3.7	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/150/2020-25
		9.3.8	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/120/2020-24
		9.3.9	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		22:71:010416:22-22/024/2020-23

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

9.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2020-22
9.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-20
9.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-19
9.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-18
9.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-17
9.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-16
9.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-15
9.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-14
9.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-13
9.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-12
9.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-11
9.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2019-10
9.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:22-22/024/2018-4
9.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1035/1
9.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-320/1
9.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-286/1

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

М.П.

		9.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-273/1
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
10	10.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		22:71:010416:29
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, № 168/5
		Площадь:		50024 +/- 78
	10.2	вид права, доля в праве:		Собственность
дата государственной регистрации:		17.01.2014		
номер государственной регистрации:		22-22-29/003/2014-12		
		основание государственной регистрации:		Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	10.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
10.3. 1		вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:29-22/024/2018-5	
10.3. 2		вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:29-22/024/2017-4	
10.3. 3		вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1037/1	
10.3. 4		вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-324/1	
10.3. 5		вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-300/1	
10.3. 6		вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-288/1		
		дата государственной регистрации прекращения права:		20.07.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11	11.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		22:71:010416:31
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, № 168/7
		Площадь:		16590 +/- 45
	11.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 6614/16590
		дата государственной регистрации:		25.07.2014
		номер государственной регистрации:		22-22-29/006/2014-843
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 24.01.2014 Передаточный акт, выдан 06.02.2014 Договор купли-продажи, выдан 17.07.2014 Постановление Администрации города Славгорода Алтайского края, № 507, выдан 01.08.2008 Договор купли-продажи земельного участка, № 106/08, выдан 01.08.2008
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		11.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/111/2021-37
		11.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/133/2021-36
		11.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/120/2021-33
		11.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/119/2020-29
		11.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/150/2020-28
		11.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/150/2020-27

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

11.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/150/2020-26
11.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/120/2020-25
11.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2020-24
11.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2020-23
11.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-21
11.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-20
11.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-19
11.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-18
11.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-17
11.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-16
11.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-15
11.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-14
11.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-13
11.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-12
11.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2019-11
11.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:31-22/024/2017-4

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

М.П.

		11.3.23	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1036/1
		11.3.24	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-322/1
		11.3.25	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-287/1
		11.3.26	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-162/1
		11.3.27	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22-22-29/016/2014-249
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
12	12.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		22:71:010416:40
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Адрес:		Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/5
		Площадь:		37640 +/- 68
	12.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		20.07.2018
		номер государственной регистрации:		22:71:010416:40-22/024/2018-1
		основание государственной регистрации:		Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/111/2021-24
		12.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/133/2021-23
		12.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/120/2021-22

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

12.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/119/2020-20
12.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/150/2020-19
12.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/150/2020-18
12.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/150/2020-17
12.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/120/2020-16
12.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2020-15
12.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2020-14
12.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-12
12.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-11
12.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-10
12.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-9
12.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-8
12.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-7
12.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-6
12.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-5
12.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-4

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

М.П.

	12.3.20	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-3
	12.3.21	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:40-22/024/2019-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
13	13.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	22:71:010416:41
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Адрес:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/10
		Площадь:	2173 +/- 16
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.07.2018
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2018-1
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	13.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		13.3.1	вид:
			номер государственной регистрации:
		13.3.2	вид:
			номер государственной регистрации:
		13.3.3	вид:
			номер государственной регистрации:
		13.3.4	вид:
			номер государственной регистрации:
		13.3.5	вид:
			номер государственной регистрации:
		13.3.6	вид:
			номер государственной регистрации:

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

М.П.

13.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/150/2020-17
13.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/120/2020-16
13.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2020-15
13.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2020-14
13.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-12
13.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-11
13.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-10
13.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-9
13.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-8
13.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-7
13.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-6
13.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-5
13.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-4
13.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-3
13.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:41-22/024/2019-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

14	14.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	22:71:010416:42
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Адрес:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/11
		Площадь:	1212 +/- 12
	14.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.07.2018
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2018-1
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	14.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		14.3.1	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.2	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/111/2021-24
		14.3.3	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.4	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/133/2021-23
		14.3.5	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.6	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/120/2021-22
		14.3.7	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.8	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/119/2020-20
		14.3.9	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.10	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/150/2020-19
		14.3.11	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.12	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/150/2020-17
		14.3.13	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.14	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/150/2020-18
		14.3.15	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.16	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/120/2020-16
		14.3.17	вид:
			Запрещение регистрации
		14.3.18	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:42-22/024/2020-15

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

М.П.

		14.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2020-14
		14.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-12
		14.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-11
		14.3.13	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-10
		14.3.14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-9
		14.3.15	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-8
		14.3.16	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-7
		14.3.17	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-6
		14.3.18	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-5
		14.3.19	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-4
		14.3.20	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-3
		14.3.21	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:42-22/024/2019-2
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	22:71:010416:43	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации существующих нежилых зданий	
		Адрес:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/12	
		Площадь:	329 +/- 6	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	15.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.07.2018
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2018-1
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	15.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		15.3.1	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.2	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/111/2021-24
		15.3.3	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.4	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/133/2021-23
		15.3.5	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.6	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/120/2021-22
		15.3.7	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.8	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/119/2020-20
		15.3.9	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.10	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/150/2020-19
		15.3.11	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.12	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/150/2020-18
		15.3.13	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.14	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/150/2020-17
		15.3.15	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.16	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/120/2020-16
		15.3.17	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.18	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/024/2020-15
		15.3.19	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.20	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/024/2020-14
		15.3.21	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.22	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/024/2019-12
		15.3.23	вид:
			Запрещение регистрации
		15.3.24	номер государственной регистрации:
			22:71:010416:43-22/024/2019-11

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

М.П.

	15.3.	13	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-10
		14	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-9
		15	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-8
		16	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-7
		17	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-6
		18	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-5
		19	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-4
		20	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-3
		21	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:43-22/024/2019-2
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	22:71:010416:44	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации существующих нежилых зданий	
		Адрес:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/13	
		Площадь:	1658 +/- 14	
	16.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.07.2018	
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2018-1	
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
16.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/111/2021-25	
16.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/133/2021-24	
16.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/120/2021-23	
16.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/119/2020-21	
16.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/150/2020-20	
16.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/150/2020-19	
16.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/150/2020-18	
16.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/120/2020-17	
16.3.9	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2020-16	
16.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2020-15	
16.3.11	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-13	
16.3.12	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-12	
16.3.13	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-11	
16.3.14	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-10	
16.3.15	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-9	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	16.3.	16	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-8
		17	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-7
		18	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-6
		19	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-5
	16.3.	20	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-4
		21	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-3
		22	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:44-22/024/2019-2
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
17	17.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	22:71:010416:45	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации существующих нежилых зданий	
		Адрес:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/14	
		Площадь:	2952 +/- 19	
	17.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	20.07.2018	
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2018-1	
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008	
	17.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		17.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/111/2021-24

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

17.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/133/2021-23
17.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/120/2021-22
17.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/119/2020-20
17.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/150/2020-19
17.3. 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/150/2020-18
17.3. 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/150/2020-17
17.3. 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/120/2020-16
17.3. 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2020-15
17.3. 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2020-14
17.3. 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-12
17.3. 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-11
17.3. 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-10
17.3. 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-9
17.3. 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-8
17.3. 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-7
17.3. 17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-6

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

М.П.

		17.3.18	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-5
		17.3.19	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-4
		17.3.20	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-3
		17.3.21	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:45-22/024/2019-2
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
18	18.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		22:71:010416:46
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Адрес:		Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/15
		Площадь:		1812 +/- 15
	18.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		20.07.2018
		номер государственной регистрации:		22:71:010416:46-22/024/2018-1
		основание государственной регистрации:		Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	18.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		18.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/111/2021-24
		18.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/133/2021-23
		18.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/120/2021-22
		18.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/119/2020-20

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

18.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/150/2020-19
18.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/150/2020-18
18.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/150/2020-17
18.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/120/2020-16
18.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2020-15
18.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2020-14
18.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-12
18.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-11
18.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-10
18.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-9
18.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-8
18.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-7
18.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-6
18.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-5
18.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-4
18.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-3

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

М.П.

	18.3.21	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:46-22/024/2019-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
19	19.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	22:71:010416:47
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации существующих нежилых зданий
		Адрес:	Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, 168/16
		Площадь:	2248 +/- 17
	19.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.07.2018
		номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2018-1
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 507, выдан 01.08.2008, Администрация города Славгорода Алтайского края Договор купли-продажи, № 106/08, выдан 01.08.2008
	19.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		19.3.1	вид:
			номер государственной регистрации:
		19.3.2	вид:
			номер государственной регистрации:
		19.3.3	вид:
			номер государственной регистрации:
		19.3.4	вид:
			номер государственной регистрации:
		19.3.5	вид:
			номер государственной регистрации:
		19.3.6	вид:
			номер государственной регистрации:
		19.3.7	вид:
			номер государственной регистрации:

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

М.П.

19.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/120/2020-16
19.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2020-15
19.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2020-14
19.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-12
19.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-11
19.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-10
19.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-9
19.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-8
19.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-7
19.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-6
19.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-5
19.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-4
19.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-3
19.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:010416:47-22/024/2019-2
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

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

М.П.

20	20.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		22:71:011504:575	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Российская Федерация, Алтайский край, город Славгород, ул Пушкина (тепловые сети)	
		Площадь:		5156.2	
	20.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		29.08.2001	
		номер государственной регистрации:		22-77/40-15.2001-355	
		основание государственной регистрации:		План приватизации, выдан 01.04.1994	
	20.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		20.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/111/2021-32	
		20.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/133/2021-31	
		20.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/120/2021-30	
		20.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/119/2020-28	
		20.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/150/2020-27	
		20.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/150/2020-26	
		20.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/150/2020-25	
		20.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/120/2020-24	
		20.3.9	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2020-23	
		20.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2020-22	

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

М.П.

20.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-20
20.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-19
20.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-18
20.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-17
20.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-16
20.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-15
20.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-14
20.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-13
20.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-12
20.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-11
20.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2019-10
20.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:011504:575-22/024/2018-5
20.3.23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1028/1
20.3.24	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-341/1
20.3.25	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-312/1
20.3.26	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-280/1

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

М.П.

		20.3.27	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	22-01/40-21.2001-115
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
21	21.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	22:71:012001:73
			Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения завода керамических блоков
			Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Керамблоки
			Площадь:	41234
	21.2		вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
			дата государственной регистрации:	06.12.2000
			номер государственной регистрации:	22-77/40-21.2000-98
			основание государственной регистрации:	Постановление Администрации г.Славгорода Алт.кр., № 569/2, выдан 03.09.1997
	21.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		21.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/150/2020-26
		21.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/150/2020-25
		21.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/150/2020-24
		21.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2020-23
		21.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2020-22
		21.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-20
		21.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-19
		21.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-18

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

21.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-17
21.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-16
21.3.11	вид:	не задано
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-15
21.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-14
21.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-13
21.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-12
21.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-11
21.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2019-10
21.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2018-4
21.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22:71:012001:73-22/024/2017-3
21.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/024-22/024/030/2016-1031/1
21.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-308/1
21.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	22-22/029-22/029/009/2015-263/1
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
22	Получатель выписки	Щенников Олег Евгеньевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 27.10.2021, поступившего на рассмотрение 27.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212	
Кадастровый номер:	22:71:010215:234
Номер кадастрового квартала:	22:71:010215
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 01:419:600:000003290:0300:20000; Кадастровый номер 22:71:010416:0006:01:419:600:000003290:0300:20000
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, г. Славгород, ул. Титова, д. 168
Площадь, м2:	1014.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1970
Кадастровая стоимость, руб:	6300616
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:71:010416:14, 22:71:010416:29, 22:71:010416:30, 22:71:010416:31, 22:71:010416:32, 22:71:010416:4, 22:71:010416:47, 22:71:010416:5, 22:71:010416:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Щенников Олег Евгеньевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212			
Кадастровый номер:		22:71:010215:234	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22-22-17/006/2008-47 20.02.2008 14:23:13
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:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 10:15:53	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/111/2021-36	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2021 до снятия запрета.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 315345612/2264, выдан 08.08.2021, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Алтайскому краю	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212			
Кадастровый номер:		22:71:010215:234	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.07.2021 07:43:42	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/133/2021-35	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.07.2021 до момента снятия ограничения	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Овсянникова Елена Вячеславовна) о запрете, № 314867822/2264, выдан 26.07.2021, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.04.2021 04:23:27	
5.3	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/120/2021-34	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.04.2021 До снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 310396755/2264, выдан 30.03.2021, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212			
Кадастровый номер:		22:71:010215:234	
5.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.12.2020 09:08:25	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/119/2020-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2020 до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 306732410/2264, выдан 11.12.2020, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.11.2020 07:29:25	
5.5	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/150/2020-30	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.11.2020 До снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Отдел судебных приставов г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 305844483/2264, выдан 16.11.2020, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.11.2020 07:29:25	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212			
Кадастровый номер:		22:71:010215:234	
5.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.07.2019 16:17:33	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.07.2019 до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 291232749/2264, выдан 17.07.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.07.2019 16:17:33	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-17	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.07.2019 до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 291232731/2264, выдан 17.07.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

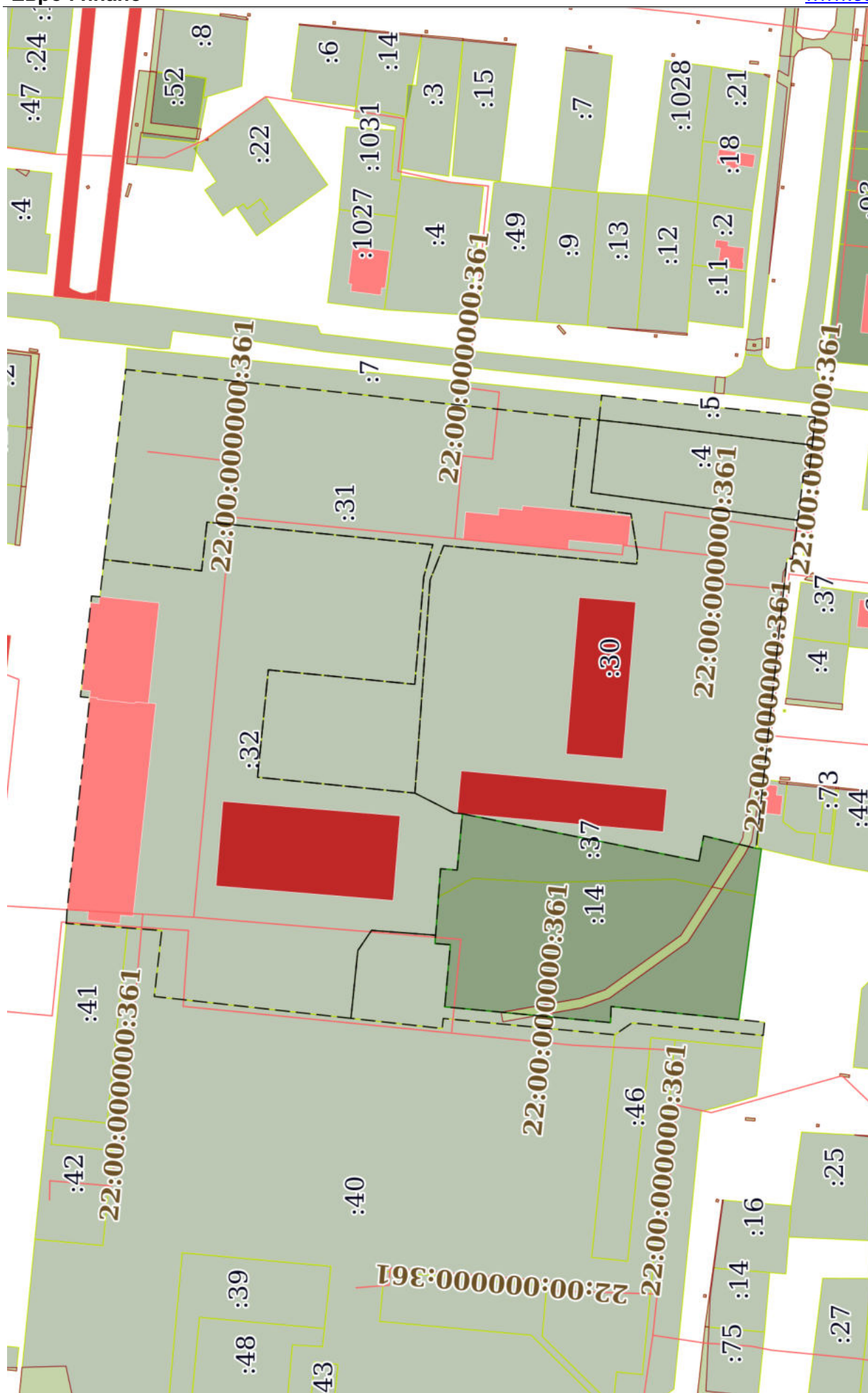
Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212			
Кадастровый номер:		22:71:010215:234	
5.8	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.07.2019 16:17:33	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/024/2019-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.07.2019 до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 291165902/2264, выдан 15.07.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	5.9	вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		15.07.2019 16:53:58	
номер государственной регистрации:		22:71:010215:234-22/024/2019-14	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.07.2019 до снятия запрета	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
основание государственной регистрации:		Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 290476510/2264, выдан 24.06.2019	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
5		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8		
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839212		
Кадастровый номер:		22:71:010215:234
5.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.12.2020 09:54:08
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:234-22/133/2020-33
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2020 до снятия запрета
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 307325784/2264, выдан 25.12.2020, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в 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
10	Правопритязания 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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 27.10.2021, поступившего на рассмотрение 27.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183			
Кадастровый номер:		22:71:010215:308	
Номер кадастрового квартала:		22:71:010215	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 01:419:600:000003290:0400:20000; Кадастровый номер 22:71:010416:0006:01:419:600:000003290:0400:20000	
Местоположение:		Алтайский край, г Славгород, ул Титова, д 168	
Площадь, м2:		1613.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Склад-ангар	
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:		1977	
Кадастровая стоимость, руб:		2555341	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		22:71:010416:14, 22:71:010416:29, 22:71:010416:30, 22:71:010416:31, 22:71:010416:32, 22:71:010416:4, 22:71:010416:45, 22:71:010416:5, 22:71:010416:8	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		складское	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Щенников Олег Евгеньевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183			
Кадастровый номер:		22:71:010215:308	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Славгородский завод радиоаппаратуры", ИНН: 2210001942, ОГРН: 1022200863519
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22-22-17/031/2008-881 10.12.2008 00:00:00
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:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.08.2021 10:15:53	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/111/2021-34	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2021 до снятия запрета.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 315345612/2264, выдан 08.08.2021, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национальных районов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Алтайскому краю	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183			
Кадастровый номер:		22:71:010215:308	
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.07.2021 07:43:42	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/133/2021-33	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.07.2021 до момента снятия ограничения	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Овсянникова Елена Вячеславовна) о запрете, № 314867822/2264, выдан 26.07.2021, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.04.2021 04:23:27	
5.3	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/120/2021-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.04.2021 До снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 310396755/2264, выдан 30.03.2021, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183			
Кадастровый номер:		22:71:010215:308	
5.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.12.2020 09:08:25	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/119/2020-30	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2020 до снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 306732410/2264, выдан 11.12.2020, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.11.2020 07:29:25	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/150/2020-28	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.11.2020 До снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Отдел судебных приставов г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 305844483/2264, выдан 16.11.2020, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183			
Кадастровый номер:		22:71:010215:308	
5.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.08.2019 14:22:31	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-19	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2019 до снятия ареста	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 291232749/2264, выдан 17.07.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.08.2019 14:14:57	
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2019 до снятия ареста	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407	
	основание государственной регистрации:	Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 291232731/2264, выдан 17.07.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183				
Кадастровый номер:		22:71:010215:308		
5.8	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	13.08.2019 14:11:15		
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/024/2019-13		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2019 до снятия ареста		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407		
	основание государственной регистрации:	Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 291165902/2264, выдан 15.07.2019		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	5.9	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	15.07.2019 16:47:04	
номер государственной регистрации:		22:71:010215:308-22/024/2019-12		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.07.2019 до снятия запрета		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407		
основание государственной регистрации:		Выписка из ФССП по Алтайскому краю, № 290476510/2264, выдан 24.06.2019		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
5		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8		
28.10.2021г. № КУВИ-002/2021-143839183		
Кадастровый номер:		22:71:010215:308
5.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.12.2020 09:54:08
	номер государственной регистрации:	22:71:010215:308-22/133/2020-31
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2020 до снятия запрета
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю, ИНН: 2225066621, ОГРН: 1042202282407
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 307325784/2264, выдан 25.12.2020, ОСП г. Славгорода, Бурлинского и Немецкого национального районов УФССП по Алтайскому краю
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в 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
10	Правопритязания 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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	