

Специализированная оценочная фирма  
**ООО «БЮРО ОЦЕНКИ»**

Г. Барнаул, ул. Пролетарская 139, офис 1. Тел. 63-41-44, E-mail: [valuer@list.ru](mailto:valuer@list.ru)

**Номер отчета: 185/11**

**Дата отчета: 16.11.2018 г.**

**Дата оценки: 30.10.2018 г.**

**ОТЧЁТ**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,**  
**расположенного по адресу:**  
**Россия, Алтайский край, г. Барнаул,**  
**ул. Солнечная Поляна, 20г**



**Заказчик:**

**Финансовый управляющий Седакова Александра Юрьевича**  
**Бахарев Андрей Игоревич**

**Исполнитель:**

**Специализированная оценочная фирма ООО «Бюро оценки»**  
**Алтайский край, г. Барнаул, ул. Пролетарская 139**

**Барнаул, 2018г.**

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

|                                            |                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки</b>                       | Нежилое помещение Н1 (Цокольный этаж)<br>общей площадью 506,4 кв.м |
| <b>Местоположение</b>                      | Россия, Алтайский край, г. Барнаул,<br>ул. Солнечная Поляна, 20г   |
| <b>Собственник</b>                         | Седаков Александр Юрьевич                                          |
| <b>Основание для проведения<br/>оценки</b> | Договор от 17.08.2018г.                                            |

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ,  
полученные при использовании подходов к оценке**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>Затратный подход</b>     | Не применялся    |
| <b>Доходный подход</b>      | Не применялся    |
| <b>Сравнительный подход</b> | 6 802 000 рублей |

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**6 802 000 (Шесть миллионов восемьсот две тысячи) рублей.**

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Оценка произведена в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений и обременений. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь для указанных в нем целей

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

|                                                                                          |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки<sup>1</sup></b>                                                         | Нежилое помещение Н1 (Цокольный этаж)<br>общей площадью 506,4 кв.м |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>                                              | Право собственности на помещение                                   |
| <b>Цель оценки</b>                                                                       | Определение рыночной стоимости                                     |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>                                   | Изменение прав собственности при вынужденной продаже (банкротство) |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                     | Рыночная                                                           |
| <b>Дата оценки</b>                                                                       | 30 октября 2018 г.                                                 |
| <b>Дата осмотра</b>                                                                      | 30 октября 2018 г.                                                 |
| <b>Срок проведения оценки</b>                                                            | с 17 августа 2018 г. по 16 ноября 2018 г.                          |
| <b>Дата составления отчета</b>                                                           | 16 ноября 2018 г.                                                  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (данные Заказчика)</b> | Нет                                                                |
| <b>Текущее использование</b>                                                             | По назначению                                                      |

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ****3.1. Сведения о Заказчике**

|                                |                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>                | Конкурсный управляющий Седакова А.Ю. Бахарев Андрей Игоревич |
| <b>Иные данные о заказчике</b> | ОГРНИП 304220434200142 от 07.12.2004 г.<br>ИНН 220401543563  |

<sup>1</sup> Характеристики объектов приведены в главе 7 - «Описание объектов» настоящего отчета. Копии документов,

**3.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора**

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ФИО</b>                                                     | Тананушко Наталья Владимировна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Саморегулируемая организация (СРО)</b>                      | ОО «Российское Общество Оценщиков»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Свидетельство о членстве в СРО</b>                          | № 0008882 от 29.11.2010г.<br>Регистрационный №001657                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Сведения об образовании в области оценки</b>                | Диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценочной деятельности, АлтГУ №064 от 29.06.2001г.<br>Свидетельство о повышении квалификации, АлтГУ №18/2004 от 07.06.2004г.<br>Свидетельство о повышении квалификации, ААЭиП №281 от 29.12.2006г.<br>Свидетельство о повышении квалификации, АлтГУ №378 от 31.12.2009г.<br>Свидетельство о повышении квалификации, ГОУ ВПО АлтГУ №064 от 29.12.2012г. |
| <b>Сведения о страховании профессиональной ответственности</b> | №V51222-0170080 от 01 августа 2018 г<br>заключён на период с 08.08.2018 по 07.08.2019 г.<br>ООО СК «ВТБ страхование»<br>Лимит ответственности 3 000 000<br>(Три миллиона рублей)                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                    | С 1993г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Наименование Исполнителя</b>                                                                 | ООО «Бюро оценки»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Место нахождения Исполнителя</b>                                                             | 656049, г. Барнаул, ул. Пролетарская, 139                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ОГРН</b>                                                                                     | 1022201765046 от 23.10.2002г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Страховой полис</b>                                                                          | №V51222-0170079 от 01 августа 2018 г<br>заключён на период с 05.08.2018 по 04.08.2019 г.<br>ООО СК «ВТБ страхование»<br>Лимит ответственности 5 000 000<br>(Пять миллионов рублей)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Применяемые стандарты</b>                                                                    | Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Обоснование использования</b>                                                                | Обязательное применение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b> | Настоящим ООО «Бюро оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>ООО «Бюро оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.<br>В соответствии со ст. 16. Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 года). |

**3.4. Степень участия**

| <b>ФИО</b>                     | <b>Квалификация<sup>2</sup></b> | <b>Степень участия</b> |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Тананушко Наталья Владимировна | Оценщик                         | 100%                   |

**3.5. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах**

К проведению оценки и подготовке отчёта об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Неотъемлемой частью настоящего заключения являются следующие допущения и ограничения:

- ❖ настоящее заключение достоверно только в полном объеме и лишь для указанных в нем целей;
- ❖ выдержки из заключения или само заключение не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;
- ❖ мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым объектом, и исходим из того, что оцениваемый объект свободен от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем заключении;
- ❖ мы исходим из того, что сведения, полученные нами от Заказчика и других источников, заслуживают доверия, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения;
- ❖ мы предполагаем отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку объекта;
- ❖ заключение о стоимости, содержащееся в заключении, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в заключении;
- ❖ мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки;
- ❖ оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могли произойти после этой даты и повлиять на рыночные факторы, тем самым на стоимость и доходность оцениваемого объекта;
- ❖ специальные исследования экологической ситуации заданием на оценку не предусмотрены;
- ❖ сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Заключении, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке;
- ❖ результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания;
- ❖ Заключение об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном экспертном заключении.

<sup>2</sup> **КВАЛИФИКАЦИЯ** (от лат. qualis - качество) - профессиональная зрелость работников, их подготовленность к качественному выполнению конкретных видов работ, определяемые наличием знаний, умений, профессиональных навыков, опыта.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Федеральный закон от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями.

2. Федеральный стандарт оценки ФСО-1, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297

3. Федеральный стандарт оценки ФСО-2, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 298

4. Федеральный стандарт оценки ФСО-3, утвержденный приказом Минэкономразвития 20 мая 2015 г. № 299

5. Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.

6. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.

Соблюдение требований Федерального Закона и Федеральных стандартов оценки является обязательным для всех субъектов оценочной деятельности на территории РФ.

Согласно закону №135-ФЗ Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## **6. Общие понятия и определения.**

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый

рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

10. Рыночная стоимость определяется при целях оценки: при изъятии имущества для гос. нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости не денежных вкладов в Уставный Капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

11. Инвестиционная стоимость - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

12. Ликвидационная стоимость - определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

13. Кадастровая стоимость - определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности, определяется для целей налогообложения.

14. Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

#### **6.1. Перечень документов и данных, используемых оценщиком, в том числе устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

При проведении оценки нами использовались следующая методическая литература:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Техническая документация на объект недвижимости (предоставлена Заказчиком);
3. Справочники укрупненных сметных норм по видам строительных работ; Сборники УПВС.
4. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС-2001). Справочник инженера – сметчика и оценщика объектов недвижимости. Санкт-Петербург 2005
5. Информационно-аналитический сборник «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест № № 104 за 2018 год.

6. Оценка рыночной стоимости недвижимости под ред. В. Рутгайзера, М.,1998

7. Энциклопедия оценки - Золотой диск-2007 РОО

8. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса, Москва, 2000

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов, М.,1997

При проведении оценки нами также использовались данные рынка недвижимости из следующих источников:

1. Краевой еженедельный специализированный журнал «Недвижимость Алтай»;
2. Сайт [www.irr.ru](http://www.irr.ru).

При проведении оценки нами использовались следующие документы:

1. Технический план помещения.

**Описание местоположения.**

## Физико-географическая характеристика

Алтайский край расположен на юго-востоке Западной Сибири между 50 и 55 градусами северной широты и 77 и 87 градусами восточной долготы. Протяжённость территории с запада на восток около 600 км, с севера на юг — около 400 км. Расстояние от Барнаула до Москвы по прямой — около 2940 км, автомобильным путём — около 3600 км.

## Рельеф



Физическая карта Алтайского края

Территория края относится к двум физическим странам — Западно-Сибирской равнине и Алтай - Саяны. Горная часть охватывает равнину с восточной и южной сторон — Салаирский кряж и предгорья Алтая. Западная и центральная части преимущественно равнинного характера — Приобское плато, Бийско – Чумышская возвышенность, Кулундинская равнина. В крае присутствуют почти все природные зоны России — степь и лесостепь, тайга и горы. Равнинная часть края характеризуется развитием степной и лесостепной природных зон, с ленточными болотами, развитой балочно-овражной сетью, озёрами и колками.

Климат Алтайского края существенно неоднородный, что обусловлено многообразием географических условий. Предгорная и приобская части края имеют умеренный климат, переходный к континентальному, который формируется в результате частой смены воздушных масс, поступающих из Атлантики, Арктики, Восточной сибиря и Средней Азии. Абсолютная годовая амплитуда температуры воздуха достигает 90—95 °С. Среднегодовые температуры — положительные, 0,5—2,1 °С Средние максимальные температуры июля +26...+28 °С, экстремальные достигают +40...+42 °С. Средние минимальные температуры января –20... –24 °С, абсолютный зимний минимум –50... –55 °С. Безморозный период продолжается около 120 дней. Наиболее сухой и жаркой является западная равнинная часть края. Здесь климат местами резко континентальный. К востоку и юго-востоку происходит увеличение осадков от 230 мм до 600—700 мм в год. Среднегодовая температура повышается к юго-западу края. Благодаря наличию горного барьера на юго-востоке края господствующий западно-восточный перенос воздушных масс приобретает юго-западное направление. В летние месяцы часты северные ветры. В 20—45 % случаев

скорость ветров юго-западного и западного направлений превышает 6 м/с. В степных районах края с усилением ветра связано возникновение суховеев. В зимние месяцы в периоды с активной циклонической деятельностью в крае повсеместно отмечаются метели, повторяемость которых 30—50 дней в году.

Наиболее мягким климатом характеризуются Алтайский и Смоленский районы, а наиболее резким — Кулундинский и Ключевской районы. Наибольшие температуры воздуха в летний период наблюдаются в Угловском и Михайловском районах, наименьшие в зимний период — в Ельцовском, Залесовском, Заринском. Наибольшее количество осадков выпадает в Красногорском, Алтайском и Солонешенском районах, наименьшее — в Угловском и Рубцовском (западная часть) районах. Наибольшая среднегодовая скорость ветра наблюдается в Благовещенском районе, наименьшая — в Бийском.

Снежный покров устанавливается в среднем во второй ноября, разрушается в первой декаде апреля. Высота снежного покрова составляет в среднем 40—60 см, в западных районах уменьшается до 20—30 см. Глубина промерзания почвы 50—80 см, на оголенных от снега степных участках возможно промерзание на глубину 2—2,5 м.

### **Гидрография**

Водные ресурсы Алтайского края представлены поверхностными и подземными водами. Наиболее крупные реки (из 17 тысяч) — Обь, Бия, Катунь, Чумыш, Алей и Чарыш. Из 13 тысяч озёр самое большое — Кулундинское, его площадь 728 км<sup>2</sup>. Главная водная артерия края — река Обь — длиной в пределах края 493 км, образуется от слияния рек Бии и Катуни. Бассейн Оби занимает 70 % территории края.

### **Растительный и животный мир**

Многообразие зональных и интразональных ландшафтов Алтайского края способствует видовому разнообразию животного мира. В фауне края насчитывается более 320 видов птиц и 90 видов млекопитающих.

Здесь произрастает около 2000 видов высших сосудистых растений, что составляет две трети видового разнообразия Западной Сибири. Среди них есть представители эндемических и реликтовых видов. К особо ценным относятся: золотой корень (родиола розовая), маралий корень (рапонтикум сафлоровидный), красный корень (копеечник забытый), марьин корень (пион уклоняющийся), солодка уральская, душица, зверобой, девясил высокий и другие.

Лесной фонд занимает 26 % площади края.

### **Полезные ископаемые**

Полезные ископаемые Алтайского края включают полиметаллы, поваренную соль, соду, бурый уголь, никель, кобальт, железную руду и драгоценные металлы. Алтай знаменит уникальными месторождениями яшмы, порфира, мрамора, гранита, охры, минеральными и питьевыми водами, природными лечебными грязями.

### **Экологическое состояние**

Состояние атмосферного воздуха в значительной степени определяется размещением и концентрацией экологически активных отраслей материального производства, уровнем очистки производственных выбросов от загрязняющих веществ, сосредоточием и загруженностью транспортных магистралей. На предприятиях края газоочистными установками улавливается 64 % выделяемых в атмосферу загрязняющих веществ. В крае эксплуатируется более 560 тыс. автомобилей, выбросы вредных веществ которых составляют более 45 % от общего загрязнения атмосферного воздуха, в том числе: оксида углерода — 69 %, оксидов азота — 37 %, углеводородов — 92 %.

Основными загрязнителями водных объектов края являются предприятия химии и нефтехимии, машиностроения, теплоэнергетики. Особую проблему представляет урон, наносимый малым рекам от обмеления и загрязнения. За счёт сокращения лесистости происходит увеличение водной эрозии, вызывающей обмеление русла. Многочисленные мелкие озёра подвергаются загрязнению хозяйственно-бытовыми стоками населённых пунктов и животноводческих комплексов.

Ряд населённых пунктов края официально признан пострадавшим от воздействия радиации в результате испытания ядерного оружия на полигоне под Семипалатинском.

Кроме того, над территорией края проходят траектории пусков ракет - носителей с космодрома Байконур, в результате чего продукты ракетного топлива и части сгоревших в атмосфере ступеней попадают на поверхность.

### ***Промышленность***

Основные роли в промышленности края занимают машиностроение, которое выпускает гусеничные тракторы и плуги, паровые котлы и грузовые вагоны, дизельные двигатели и шины, кузнечно-прессовые машины и буровые станки, генераторы для тракторов и автомобилей. Значительную часть составляет продукция предприятий оборонного комплекса.; Весомую роль играет пищевая промышленность, сосредоточенная на переработке зерна, производстве мясомолочной продукции, выпуске алкогольных и безалкогольных напитков.

Крупнейшие предприятия — Алтайский тракторный завод, Алтайский моторный завод, Барнаултрансмаш, Сибэнергомаш, Алтайтрансмаш, Алтайский вагоностроительный завод, Алтайкокс, Иткульский спиртзавод, АО "ФНПЦ «Алтай», ЗАО «Эвалар», ФКП «ФКП «Бийский олеумный завод».

Менее развиты отрасли химии и нефтехимии. Основную долю в производстве занимает Кучукский фульфатный комбинат в р. п. Степное Озеро, который производит сульфат натрия с частичной переработкой его в сернистый натрий, используемый в цветной металлургии и лёгкой промышленности, а также ФПК «Бийский олеумный завод» специализирующийся на производстве промышленных ВВ, олеума, серной кислоты и электролитов, присадки к дизельному топливу, модификатора бетонов, дорожных и фасадных красок.

В Инновационной стратегии развития города Бийска как наукограда Российской Федерации на период наряду с оборонным и полюсом нанотехнологий, одним из полюсов роста является Алтайский биофармацевтический кластер, ориентированный на решение государственной стратегической задачи импортозамещения лекарственных средств.

Данное направление является важным звеном инвестиционного проекта «Комплексное развитие Алтайского Приобья», вошедшего в перечень первоочередных инвестиционных проектов Стратегии социально-экономического развития Сибири до 2020 года, утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2010 г. № 1120-р.

Совместная работа научных, образовательных и инновационных предприятий позволяет выстроить всю технологическую цепочку развития инноваций: от фундаментальных исследований до серийного производства нового продукта. Кластер функционирует по четырём основным направлениям производства: химико-фармацевтическому, биофармацевтическому, производству продуктов питания с заданными полезными свойствами и производству медицинской техники. Такое сочетание позволяет получить мощный синергетический эффект. Конкурентными преимуществами Алтайского биофармацевтического кластера являются: наличие уникального природного сырья, система генерации новых знаний в сфере фармацевтики и статус города Бийска — наукограда Российской Федерации, где расположены основные предприятия кластера.

### ***Сельское хозяйство***

Алтайский край является самым крупным аграрным регионом России. Здесь традиционно производится зерно, молоко, мясо, выращивается сахарная свекла, подсолнечник, лён, лён - долгунец, хмель, рапс и соя.

В 2010 году Алтайский край занимал лидирующую позицию среди регионов СФО по выпуску продукции сельского хозяйства. В процентном соотношении от общего объёма по Сибирскому федеральному округу доля региона составляет 23 %. В частности, увеличилось производство мяса, молока, яиц. По сравнению с данными за 2008 год индекс сельхозпроизводства в крае — 119,2 %. По сбору зерновых регион занимает четвёртое место в стране и первое среди регионов, расположенных за Уралом. Овощеводство и картофелеводство имеют подсобное значение, обеспечивая потребности местного населения. Плантации их распространены на всей территории края, но в основном, сосредоточены в специализированных хозяйствах вблизи Барнаула, Бийска и Рубцовска. Промышленным производством плодов и ягод занимаются хозяйства объ-

единения «Сады Алтая». В 1954-1960 годах в крае было освоено около 3 млн га целинных и залежных земель. Общая земельная площадь сегодня составляет почти 16 млн га, из которых 40 % занимают сельскохозяйственные угодья. Из-за ухудшения экономического положения большинства сельских товаропроизводителей, 125,3 тыс. га пашни не обрабатывается и учитывается как залежи.

Следует отметить, что природные условия (частые засухи, суховеи, засоленность почвы, засоренность угодий ковылем, отдаленность источников водоснабжения) большинства территорий юга и юго-запада Алтайского края не благоприятны для ведения сельского хозяйства.

### **Энергетика**

Уровень развития экономики края в значительной степени определяет состояние электроэнергетики. Её основа — тепловые электростанции: в Барнауле — ТЭЙ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3, Бийске — ТЭЦ, Рубцовске — ТЭЦ тракторного завода. Работают они на углях Кузнецкого, Нерюнгринского, Канско - Ачинского месторождений, а котельные — на мазуте. С приходом природного газа, часть котельных была заменена на газовые (по линии Барнаул –Бийск - Белокуриха). Общая установленная электрическая мощность энергетического комплекса края — 1654,7 МВт и тепловая мощность — 6730,5 Гкал/час.

В крае вырабатывается лишь половина необходимого количества электроэнергии, остальное он получает из Объединенной энергосистемы Сибири.

### **Транспорт**

На Алтае развита сеть железных дорог. Их общая протяжённость — 1803 км, и 866 км — железнодорожные пути промышленных предприятий. В дореволюционный период действовали линии Барнаул - Семипалатинск протяжённостью около 650 км и Барнаул — Бийск протяжённостью около 150 км. До 1945 года были построены магистрали – Славгород – Кулунда, Кулунда - Павлодар и Локоть - Каменогорск, в послевоенные годы — участки южно-сибирского (Кулунда — Барнаул -Артышта) и среднесибирского (Барнаул – Камень – на-Оби - Карасук) направлений.

Самая протяжённая линия края Новосибирск – Барнаул - Семипалатинск, по которой осуществляются транзитные перевозки грузов из восточных районов страны в Среднюю Азию. По Южно –Сибирской магистрали идут транзитные потоки грузов в западные районы. Самые крупные железнодорожные станции: Алтайская, Барнаул, Бийск, Кулунда, Рубцовск, Алейская.

Длина автомобильных дорог общего пользования — 15,5 тыс. км. Все районные центры связаны с Барнаулом автомобильными дорогами с твёрдым покрытием. По территории края проходят федеральные трассы:

- [Р256](#) («Чуйский тракт», Новосибирск — Бийск — государственная граница с Монголией) и
- [А322](#) (Барнаул — Рубцовск — государственная граница с Республикой Казахстан),

автодороги регионального значения:

- [Р366](#) (Бийск — Новокузнецк), [Р367](#) (Мартыново — Залесово),
- [Р368](#) (Бийск — Белокуриха),
- [Р369](#) (Бийск — Алтайское — Черга),
- [Р370](#) (Поспелиха — Курья — Змеиногорск — Третьяково),
- [Р371](#) (Алейск — Родионо — Кулунда — государственная граница с Республикой Казахстан),
- [Р372](#) (Родионо — Благовещенка),
- [Р374](#) (Белоярск — Заринск),
- [Р375](#) (Бийск — Артыбаш),
- [Р380](#) (Новосибирск — Камень-на-Оби — Барнаул), а также автодорога «Алтай -

Кузбас», построенная в начале 2000-х годов.

Пассажирский транспорт общего пользования обслуживает 78 % всех населённых пунктов. Трамваи и троллейбусы действуют в Барнауле, в Бийске, Рубцовске. На рынке автоперевозок работают 12,5 тысяч (2006) предприятий, которые обеспечивают 886 маршрутов: из них

220 — городские, 272 — пригородные и 309 — междугородные. Кроме того, в крае действуют 8 автовокзалов и 47 пассажирских автостанций.

Барнаульский аэропорт осуществляет воздушное сообщение с 30 городами других регионов страны и зарубежьем.

Общая длина судоходных линий — около 650 км. В зоне водно-транспортного обслуживания находится шестая часть территории края с населением примерно 1 млн человек. Судоходство развито по рекам Оби, Бии, Катунь, Чумышу, Чарышу. Основная категория грузов — зерно, строительные материалы, лес, уголь. На реках действуют специализированные пристани и речные вокзалы.

Барнаул - административный центр Алтайского края - расположен на 53°22" северной широты, 83°45" восточной долготы, в устье реки Барнаулки, на высоком левом берегу реки Оби. Площадь города составляет около 320 км<sup>2</sup>, численность населения - около 654,7 тыс. человек. Барнаул - один из старейших городов Сибири.

Наш город - крупный промышленный центр. Несмотря на большой спад промышленного производства в России, в городе продолжают работать предприятия, которые производят дизели, кузнечно-прессовые машины, металлорежущие станки, прецизионные изделия, энергетические котлы, химические волокна, буровые машины, хлопчатобумажные ткани, мебель, обувь, изделия из алмазов.

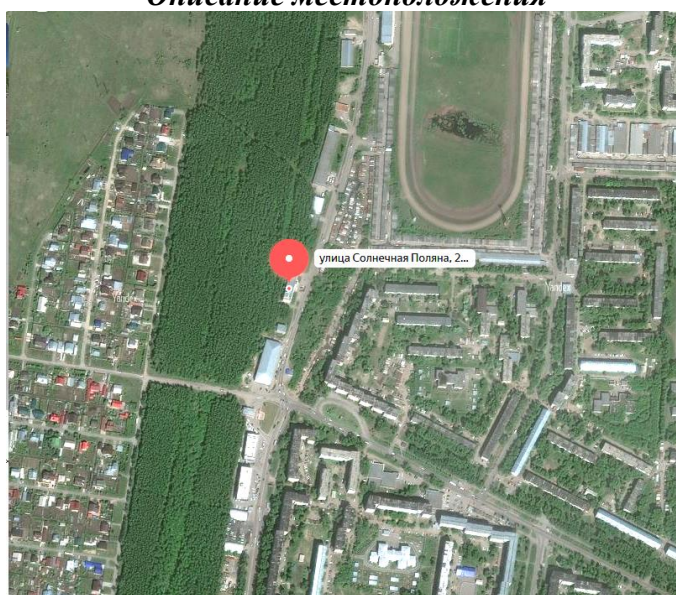
Барнаул - один из научных и культурных центров Западной Сибири. В городе 4 театра, концертный зал, 3 музея, 12 дворцов и домов культуры, 10 музыкальных и художественных школ, выставочный зал, 35 муниципальных библиотек с фондом более миллиона томов, 9 кинотеатров. К услугам спортсменов - Дворец зрелищ и спорта, крупнейший за Уралом спортивный комплекс "Обь", современный спортивно-оздоровительный комплекс «Аврора», стадионы, спортзалы, плавательные бассейны, ипподром.

Барнаул связан со всеми регионами России и населенными пунктами края воздушным, железнодорожным, автомобильным и речным транспортом.

Город разделен на пять районов: Центральный, Железнодорожный, Октябрьский, Ленинский, Индустриальный. Жилищный фонд города составляет более 11,0 млн.кв.м. Действуют около 100 маршрутов общественного транспорта. Общая протяженность маршрутов - 800 км.

Барнаул - очень зеленый город. Общая площадь зеленых насаждений в городе - около 9641 га, что составляет 17,5 м<sup>2</sup> на одного человека - это выше среднероссийского на 10,2 м<sup>2</sup>.

### **Описание местоположения**



**Расположение**

Оцениваемый объект расположен на ул. Солнечная Поляна, в Ленинском районе г. Барнаула – столице Алтайского края. Площадка, на которой расположено здание, расположена на красной линии ул. Солнечная Поляна. Проезды асфальтированы, имеется парковка для автотранспорта. Транспортная доступность средняя. Остановка общественного автотранспорта расположена в 480 м. от здания. Проезд осуществляется автобусами №№ 1, 21, 38, 60, 80, маршрутными такси №№ 6, 18, 54, 58 до остановки «Северная».

**Описание здания**

| <b>Нежилое помещение Н1 (Цокольный этаж),<br/>           Адрес: г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, 20г<br/>           Собственник – Седаков А.Ю., Текущее использование – по назначению</b> |                    |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Год ввода в эксплуатацию                                                                                                                                                                   | 2013               |  |
| Количество этажей                                                                                                                                                                          | 5                  |                                                                                     |
| Материал стен                                                                                                                                                                              | кирпич             |                                                                                     |
| Перекрытие                                                                                                                                                                                 | ж/б                |                                                                                     |
| Месторасположение помещения                                                                                                                                                                | цоколь             |                                                                                     |
| Общая площадь, кв.м                                                                                                                                                                        | 506,4 <sup>3</sup> |                                                                                     |
| Кадастровый номер помещения                                                                                                                                                                | 22:63:010302:327   |                                                                                     |
| Технический план помещения по состоянию на                                                                                                                                                 | 23.08.2018 г.      |                                                                                     |
| Техническое состояние / Износ%                                                                                                                                                             | Хор.<br>(5%)       |                                                                                     |

**8. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИД СТОИМОСТИ**

Целью настоящей оценки является решение вопроса об изменении прав собственности при вынужденной продаже (банкротство). В соответствии с поставленной целью определен вид стоимости – рыночная.

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

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

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

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

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.

<sup>3</sup> Площадь указана согласно Техническому плану помещения, составленному кадастровым инженером Садовиковой С.А. 23.08.2018г

## **9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ и НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

#### **Социально-экономическая ситуация в Алтайском края в январе-июле 2018 года**

В январе-июле 2018 года наблюдается положительная динамика социально-экономических показателей, характеризующих развитие Алтайского края.

#### **Промышленное производство**

По итогам 7 месяцев 2018 года промышленными предприятиями края отгружено продукции на сумму свыше 200 млрд рублей, сводный индекс промышленного производства – 100,8 %.

В добывающем секторе объем отгрузки товаров составил 2,6 млрд рублей, индекс производства сложился на уровне 115,6 %. В январе-июле 2018 года производство меди увеличено к аналогичному периоду предыдущего года в 2 раза, золота – на 14,3 %, серебра – на 8,0 %.

В обрабатывающей промышленности индекс производства составил 100,4 %, объем отгруженных товаров по данному виду деятельности – 167,9 млрд рублей.

Наибольший рост производства демонстрируют предприятия, осуществляющие: выпуск машин и оборудования (111,7 %), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (103,3 %), прочих транспортных средств и оборудования (146,9 %), древесины и изделий из дерева (113,7 %), прочей неметаллической минеральной продукции (103,0 %), бумаги и бумажных изделий (105,2 %), производство мебели (122,2 %). Положительная динамика наблюдается в производстве текстильных изделий и одежды, резиновых и пластмассовых изделий, электрического оборудования.

В пищевой и перерабатывающей промышленности наибольший рост объемов выпуска зафиксирован в производстве консервов мясных (в 1,6 раза), добавок пищевых комплексных (120,6 %), субпродуктов пищевых КРС (118,2 %), сыворотки (117,4 %), сыров (115,3 %), мяса КРС (115,3 %), сока из фруктов и овощей (111,7 %), сахара (108,9 %), майонеза (107,4 %), крупы, муки грубого помола (105,5 %), мороженого (104,6 %), продуктов зерновых для завтрака (103,4 %). Также наблюдается положительная динамика производства мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы, молока жидкого обработанного.

#### **Сельское хозяйство**

В январе-июле 2018 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 43,1 млрд рублей, или 100,0 % к январю-июлю 2017 года. Рост производства продукции наблюдался как в крестьянских (фермерских) хозяйствах (на 9,9 %), так и в сельхозорганизациях (на 1,9 %).

За 7 месяцев 2018 года в сельскохозяйственных организациях в расчёте на одну корову надоено 3091 килограмм молока (102,7 % к уровню прошлого года). Объем производства молока в целом по краю составил 829,1 тыс. тонн, в сельхозорганизациях производство молока увеличилось на 0,2 %, в крестьянских (фермерских) хозяйствах – на 4,4 %.

В январе-июле текущего года во всех категориях хозяйств произведено 129,6 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе, 656,2 млн штук яиц.

#### **Строительная деятельность**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-июле 2018 года составил 17,2 млрд рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построена 6971 новая квартира общей площадью 438,0 тыс. кв. метров, что в 1,6 раза больше, чем в январе-июле 2017 года. Ввод нового жилья увеличен в 30 муниципальных районах и 7 городских округах края.

Индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено и введено в действие 172,0 тыс. кв. метров жилых домов (39,3 % от общего ввода по краю), что в 1,7 раза больше уровня соответствующего периода прошлого года.

#### **Уровень жизни и рынок труда**

По предварительной оценке в январе-июле 2018 года среднедушевой денежный доход в крае составил 20,4 тыс. рублей, что на 3,4 % больше, чем в аналогичном периоде 2017 года, в том числе в реальном выражении – на 1,3 %.

По итогам января-июня 2018 года заработная плата по краю выросла относительно аналогичного периода 2017 года на 12,1 %, в реальном выражении – на 9,9 %. Высокие темпы роста отмечаются на предприятиях обрабатывающей промышленности: в металлургическом производстве (123,7 %), производстве бумаги и бумажных изделий (127,3 %), одежды (124,3 %) и текстильных изделий (117,6 %), прочих транспортных средств и оборудования (117,1 %), готовых металлических изделий (115,4 %), резиновых и пластмассовых изделий (114,2 %), прочей неметаллической минеральной продукции (110,5 %). В здравоохранении заработная плата выросла на 22,3 %, в образовании – на 22,0 %, в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – в 1,4 раза.

По состоянию на 01.08.2018 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 15,9 тыс. человек, или 1,4 % от численности рабочей силы. За январь-июль текущего года трудоустроены 38,6 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 14,5 тыс. человек.

#### **Потребительский рынок**

Положительная динамика наблюдается на потребительском рынке: оборот розничной торговли в январе-июле 2018 года составил 179,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,4 % больше, чем за аналогичный период 2017 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 49,8 %, непродовольственных товаров – 50,2 %. Оборот непродовольственных товаров увеличился на 1,7 % в сопоставимых ценах, оборот продовольственных товаров – на 1,2 %.

Платные услуги, предоставленные населению, выросли в сопоставимых ценах на 1,7 %. В январе-июле 2018 года наибольшее развитие получили услуги туристических агентств, туроператоров, санаторно-курортных организаций, образования, учреждений культуры, медицинских услуги, телекоммуникационные, ветеринарные, жилищно-коммунальные.

#### **Уровень потребительских цен**

В июле 2018 года индекс потребительских цен в Алтайском крае по отношению к декабрю 2017 года составил 102,6 %, в том числе на продукты питания – 101,6 %, на непродовольственные товары – 103,2 %, на услуги – 103,0 %.

На отдельные продовольственные товары отмечалось снижение средних цен: молоко питьевое пастеризованное (на 1,8%), соки фруктовые и мед пчелиный натуральный (на 2,7%), консервы мясные для детского питания (на 3,2%), рыбу охлажденную и мороженую разделанную (на 3,8%), творог жирный (на 5,1%), яйца куриные (на 8,2%).

Алтайский край продолжает занимать 2 место по наименьшей стоимости минимального набора продуктов питания среди регионов Сибири.

#### **Финансы и бюджет**

Около 65,2 % от общего числа крупных и средних предприятий края по итогам I полугодия 2018 года получили прибыль. Наибольшая доля прибыльных организаций зарегистрирована в сельском хозяйстве – 83,2 %, строительстве – 76,2 %, обрабатывающей промышленности – 72,4 %, торговле – 70,0 %.

В консолидированный бюджет края за январь-июль 2018 года поступило 67,8 млрд рублей (утвержденные годовые бюджетные назначения исполнены на 59,5 %), что на 16,7 % больше, чем за январь-июль 2017 года. Расходы консолидированного бюджета составили 56,9 млрд рублей (45,8 % от годовых бюджетных ассигнований).

Источник: [http://www.econom22.ru/economy/se-monitoring/yanvar-iyul.php?clear\\_cache=Y](http://www.econom22.ru/economy/se-monitoring/yanvar-iyul.php?clear_cache=Y)

### **Рынок коммерческой недвижимости**

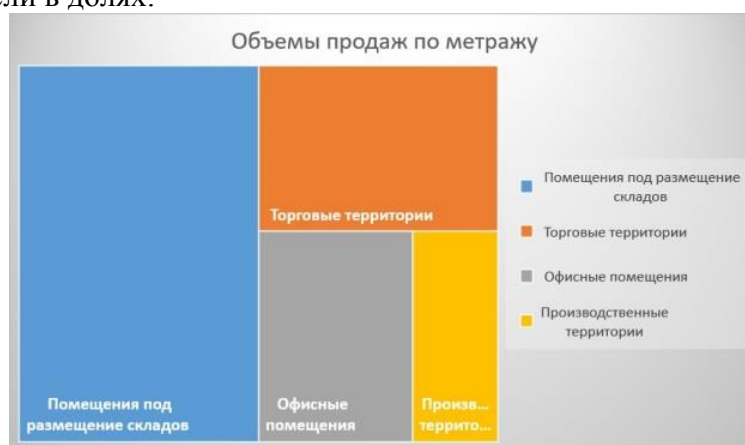
#### **Российский рынок коммерческой недвижимости<sup>4</sup>**

Для проведения анализа рынка коммерческой недвижимости на 2018 год и выявления степени его чувствительности к внешним факторам следует обратить внимание на структуру отрасли. Объекты, которые используются собственниками для сдачи в аренду, отличаются по функциональному назначению, региональным признакам, стоимости. Стоит отметить, что влияние на отрасль оказывает и сезонность.

Как распределились коммерческие объекты по нишам:

- Помещения под размещение складов
- Торговые территории
- Офисные помещения
- Производственные территории.

Структура отрасли в долях.



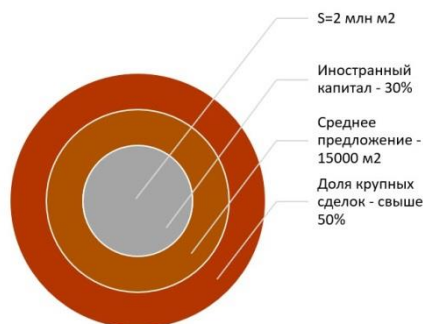
При анализе рынка коммерческой недвижимости 2018 принято указывать продажи в метрах. Из графика видно, что в отрасли преобладает спрос на складские помещения. Это соответствует действительности, поскольку именно производства часто испытывают ненужную финансовую нагрузку на бизнес. Вместо загрузки своего склада свежими партиями под отгрузку, они нередко вынуждены размещать более ранние тиражи до момента отгрузки.

#### *Складские площади*

При поддержке свыше 30 процентов иностранного капитала столичный рынок складской недвижимости достиг свыше 1.3 миллиона площадей. Более половины сделок в сегменте относятся к крупным, - это контракты на размещение производственных запасов на 30 тысячах квадратных метрах. Фактическое состояние рынка коммерческой недвижимости в России 2018 оценивается как перспективное. Ежегодно отрасль насыщается потенциалом инвесторов, ориентированных на долгосрочную стратегию вложений. Актуальные цены в сегменте складских площадей сегодня установились на 4500 рублей за метр квадратный аренды. В регионах расценки более скромные, составляют 3800 рублей.

Сегмент в цифрах:

<sup>4</sup> <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2018/>



### *Помещения под торговые предприятия*

За последние три года общий прирост арендуемых площадей в сегменте составил свыше 2 миллионов квадратных метров. Увеличение, главным образом, произошло благодаря высоким темпам строительства и модернизация под целевое назначение неиспользуемых ранее объектов. Потенциал отрасли добавляют инвесторы, которые ориентируются на возведение торговых центров.

По итогам 2017 года и 1 квартал 2018 года в сегменте происходит реструктуризация. Количество новых торговых центров снижается ввиду высоких требований безопасности промышленной эксплуатации. Вместе с этим исследование рынка коммерческой недвижимости показывает повышение спроса на небольшие площади. Активное участие в увеличении потребности показали региональные представители бизнеса, работающие по франшизе.

Средний чек договоров аренды в сегменте составляет порядка 1600 рублей за метр квадратный. Стоимость скорректирована с учетом ввода в эксплуатацию новых объектов и перевода некоторых участников сегмента в другие категории (под складские объекты). Дополнительным фактором ценообразования является предоставление скидок в целях продвижения площадей в своей нише рынка. Нередко предложения действующих собственников включают освобождение от арендной платы в перспективе ближайшего года. Аналогичная ситуация наблюдается в составе предложений, поступающих от владельцев торговых центров.

Сегмент в цифрах:



Согласно прогнозу рынка коммерческой недвижимости, до 2020 в предложении торговых площадей на рынке сохранится тренд к оптимизации ценообразования. Собственники все чаще идут на диалог с заинтересованными бизнесменами, вводят новые схемы расчета арендной платы. В числе последних предложений на рынке – введение переменной, зависящей от оборота компании арендатора.

### *Офисные площади*

Немалую долю рынка коммерческой недвижимости на 2018 занимают площади под размещение трудовых ресурсов. Не каждая компания может сегодня позволить себе приобрести собственные здания. К тому же дополнительная нагрузка в виде платы за содержание

объекта и необходимости уплаты налогов неизбежно приводит корпоративы к владельцам помещений, обустроенных под офисы.

Стоит отметить, что отрасль характеризуется адаптивностью квадратных метров под целевое назначение. Выбор для эксплуатации не подходящих для этого площадей по оптимальным расценкам повышает финансовые риски. Это не только временное приостановление деятельности и штрафы, но и полное прекращение договорных отношений по инициативе собственника.

Несмотря на не самое лучшее состояние рынка коммерческой недвижимости, сегмент сегодня можно считать оправившимся от кризиса. Если на рубеже 2014-2018 годов объем ввода новых площадей сократился вдвое, то уже в 2018 году ранее брошенные объекты активно достраиваются и вводятся в действие. В ближайшей перспективе планируется включение в объем предложений не менее 650 тысяч квадратных метров ежегодно.

Вместе с тем анализ рынка коммерческой недвижимости на 2017 год показал рекордное количество пустующих метров, предназначенных под офисы. Бизнес все чаще размещает персонал ближе к производству или перебирается в бизнес-центры, работающие при государственной поддержке. Итог неутешительный – каждый шестой метр квадратный фактически пустует, повышая показатели недополученной прибыли. Средний чек в нише на сегодня составляет порядка 2500 рублей за метр площади.

Сегмент в цифрах:



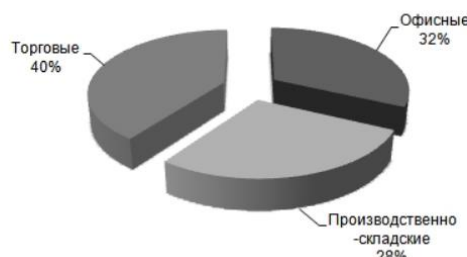
Подводя итоги анализа рынка аренды коммерческой недвижимости 2018 необходимо отметить общий спад отрасли. Основными факторами, довлеющими над нишей, являются экономический кризис и низкий уровень освоения неиспользуемых площадей. Как только бизнес ощутит нехватку в заброшенных территориях, он непременно начнет возвращаться к льготным условиям целевых объектов.

#### **Рынок коммерческой недвижимости Алтайского края, в т.ч. г. Барнаула.**

По данным Rid Analytics в 2 квартале 2018 года в г. Барнауле, по сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи снизились по торговым и производственно-складским помещениям на 2,3% и 2,2% соответственно, по офисным объектам цены выросли на 1,8%.

Структура объектов, предложенных к продаже  
на вторичном рынке коммерческой недвижимости  
г. Барнаула, 2 квартал 2018 г.

RiD ANALYTICS®



Снижение цен на коммерческую недвижимость связано с ухудшением экономической ситуации в регионе и снижением уровня активности бизнеса, а также уходом с рынка крупных федеральных игроков, которые создавали спрос на рынке коммерческой недвижимости.

Большинство специалистов по недвижимости города Барнаула считают, главной причиной кризиса коммерческой недвижимости избыток площадей — предложение намного перекрывает спрос. Многие предприниматели сворачивают бизнес и освобождают помещения, а те, кто остается, экономят буквально на всем. Уже почти треть площади в большинстве торговых и офисных центров пустует.

#### **10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — тот способ использования, который обеспечивает максимальную рыночную стоимость объекта. Такое использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбранному типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является истиной в последней инстанции. Оно отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Наиболее эффективное использование может быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), так и для всего объекта недвижимости в целом.

#### **ВЫВОД**

Оцениваемый объект оборудован под нежилые помещения, оснащен соответствующими инженерными системами.

С учетом месторасположения, функционального назначения можно рассматривать настоящий способ использования объектов оценки как оптимальный.

Использование оцениваемых объектов в иных целях возможно, но является, по мнению Оценщика, менее эффективным.

### **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

#### **11.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки**

При выполнении работ по оценке мы придерживались следующей последовательности действий:

- осмотр объектов;

- интервью с руководителями и собственниками;
  - исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в Алтайском крае;
  - сравнительный анализ аналогов;
  - исследование рынка, емкости рынка, степени загруженности помещений и уровня расходов по их содержанию;
  - использование трех традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости объектов;
- согласование результатов и определение итоговой величины стоимости.

### ***МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ***

На практике используется три основных подхода к оценке имущества, по согласованным результатам которых принимается решение о его рыночной стоимости.

#### ***ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД***

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Стоимость объектов капитального строительства определяется путем суммирования затрат на создание (воспроизводство или замещение) этих объектов и прибыли предпринимателя и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

#### ***ДОХОДНЫЙ ПОДХОД***

Основывается на предпосылке, что стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от его эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов.

В соответствие со вторым, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем, и вероятной цены продажи объекта в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект.

#### ***СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД***

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке. При этом стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимым) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом.

### ***Выбор подходов оценки.***

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г. № 254, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. После рассмотрения существующих стандартных подходов и методов оценки, выяснилось следующее.

- Затратный подход определяет уровень затрат, необходимых для строительства или приобретения нового объекта и реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. Данный подход широко применяется в практике оценки, особенно, на малоактивных рынках, для объектов, по которым подбор аналогов затруднен или невозможен из-за специфики.

- Сравнительный подход является наиболее рыночным, отражающим спрос и тенденции, которые существуют на дату оценки в том секторе рынка, к которому принадлежит объект оценки. Данный подход наиболее для оценки представителей активного рынка.

- Доходный подход, как правило, применяется к доходопроносящим объектам. Доходный подход применяется для определения рыночной стоимости объекта оценки в случае его способности приносить стабильный поток дохода. Данный подход применяется к имуществу, которое может быть использовано для самостоятельного получения дохода, превышающего доход по альтернативным вложениям (например, ставка банковского депозита)

#### *Заключение о выборе подхода.*

Для определения подхода оценки рассмотрено положение объектов оценки на рынке с учетом цели и задачи оценки. После проведенного анализа Оценщик пришел к следующим выводам:

- оцениваемый объект является нежилым помещением и относится к сектору достаточно активного рынка продажи, для которого имелось бы достаточное количество сделок для подбора объектов – аналогов;

В связи с вышеизложенным, Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости объекта оценки следует применить сравнительный подход.

**Вывод:** Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится сравнительным подходом. Доходный и затратный подходы не применяются.

### **10.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.**

Сравнительный подход при оценке недвижимости охватывает два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод валового рентного мультипликатора** основан это соотношении продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу. Этот метод осуществляется в три этапа: Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости. Определяется отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор

**Метод сравнения продаж**, называемый также рыночным методом, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результа-

те такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам. Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ♦ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка.
- ♦ внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем, чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
- ♦ расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения полученной скорректированной стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

В рамках данного подхода для расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости оценщики сочли наиболее приемлемым методом расчета – метод сравнения продаж, который в условиях развитого рынка и достаточного количества информации наиболее объективен. В качестве источников информации использовались объявления о продаже аналогичных объектов опубликованные в периодической печати, интернет-сайтах и др. источниках. По результатам исследования рынка были отобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. Предложения на продажу могут быть взяты за основу.

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 или те факторы, влияние которых невозможно определить в силу неразвитости рынка. Поэтому, для оцениваемого объекта определяются основные ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость и по которым есть реальная возможность определить необходимые корректировки. В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

В качестве элементов сравнения в настоящем Отчете выступили: условия рынка (данный фактор делится на два элемента дата продажи и типичная скидка при продаже (скидка на «торг»)), местоположение, площадь, техническое состояние, наличие коммуникаций и другие факторы, по которым имеется необходимая информация для расчёта корректировок.

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра общей площади, поскольку основным фактором, характеризующим объект недвижимого имущества, является его площадь. При проведении сравнения проданных или предлагаемых на продажу объектов с оцениваемой собственностью необходимо имеющиеся данные привести к общему знаменателю. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения: физические (Стоимость 1 кв.метра), экономические. В то же время, при сравнении продаж театральных зданий более значимую информацию дает цена в расчете на одно театральное место, при расчете рыночной стоимости нефтебаз наиболее подходящей единицей сравнения может служить стоимость единицы ёмкости резервуарного парка (куб. м) и пр. В настоящей оценке для расчета рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения принята цена предложения 1 кв.метра.

**Информация по объектам-аналогам, сравнительный анализ по элементам сравнения и корректировка цен продаж-предложений**

| Элементы сравнения                               | Оцениваемый объект                                                   | Аналог №1                                                                                               | Аналог №2                                                                                               | Аналог №3                                                                                               |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата предложения                                 |                                                                      | Октябрь,2018                                                                                            | Сентябрь,2018                                                                                           | Октябрь,2018                                                                                            |
| Ссылка на источник информации                    |                                                                      | <a href="#">Авито</a>                                                                                   | <a href="#">Авито</a>                                                                                   | <a href="#">Авито</a>                                                                                   |
| Местоположение                                   | г. Барнаул, р-н Индустриальный, ул. Солнечная Поляна,20г             | Барнаул, район Индустриальный, Алтайский край, Павловский тракт,283                                     | Барнаул, район Индустриальный, Алтайский край, улица Ленинградская,16                                   | Барнаул, район Индустриальный, Алтайский край, улица Панфиловцев,19а                                    |
| Арендная ставка, руб.                            |                                                                      | 5 200 000                                                                                               | 6 950 000                                                                                               | 3 500 000                                                                                               |
| Площадь, кв.м                                    | 506,4                                                                | 180                                                                                                     | 430                                                                                                     | 135,7                                                                                                   |
| Единица сравнений, арендная ставка, руб./кв.м    |                                                                      | 28 889                                                                                                  | 16 163                                                                                                  | 25 792                                                                                                  |
| Тип                                              | Помещение свободного назначения                                      | Помещение свободного назначения                                                                         | Помещение свободного назначения                                                                         | Помещение свободного назначения                                                                         |
| <b>Внесение корректировок</b>                    | источник информации                                                  | Лейфер "Справочник оценщика недвижимости 2017 г, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" | Лейфер "Справочник оценщика недвижимости 2017 г, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" | Лейфер "Справочник оценщика недвижимости 2017 г, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" |
| <b>На уторговывание</b>                          |                                                                      |                                                                                                         |                                                                                                         |                                                                                                         |
| Корректировка, %                                 | стр.273                                                              | -10,0                                                                                                   | -10,0                                                                                                   | -10,0                                                                                                   |
| Скорректированная цена, руб.                     |                                                                      | 26 000                                                                                                  | 14 547                                                                                                  | 23 213                                                                                                  |
| <b>На функциональное назначение</b>              | Помещение свободного назначения                                      | Помещение свободного назначения                                                                         | Помещение свободного назначения                                                                         | Помещение свободного назначения                                                                         |
| Корректировка, %                                 | стр.254                                                              | 0,0                                                                                                     | 0,0                                                                                                     | 0,0                                                                                                     |
| Скорректированная цена, руб.                     |                                                                      | 26 000                                                                                                  | 14 547                                                                                                  | 23 213                                                                                                  |
| <b>Физические характеристики:</b>                |                                                                      |                                                                                                         |                                                                                                         |                                                                                                         |
| Тип отделки                                      | хорошее состояние                                                    | хорошее состояние                                                                                       | хорошее состояние                                                                                       | хорошее состояние                                                                                       |
| Корректировка, %                                 | стр.240                                                              | 0,00                                                                                                    | 0,00                                                                                                    | 0,00                                                                                                    |
| Скорректированная цена, руб.                     |                                                                      | 26 000                                                                                                  | 14 547                                                                                                  | 23 213                                                                                                  |
| Разница в площади                                | от 500 до 750 кв.м                                                   | от 100 до 250 кв.м                                                                                      | от 250 до 500 кв.м                                                                                      | от 100 до 250 кв.м                                                                                      |
| Корректировка, %                                 | стр.180                                                              | -15,00                                                                                                  | -6,00                                                                                                   | -15,00                                                                                                  |
| Скорректированная цена, руб.                     |                                                                      | 22 100                                                                                                  | 13 674                                                                                                  | 19 731                                                                                                  |
| <b>Местоположение относительно красной линии</b> | Красная линия, достаточно высокий автомобильный и пешеходный трафики | Красная линия, достаточно высокий автомобильный и пешеходный трафики                                    | Внутриквартальное месторасположение, сниженный автомобильный и средний пешеходный трафики               | Внутриквартальное месторасположение, сниженный автомобильный и средний пешеходный трафики               |
| Корректировка, %                                 | стр.158                                                              | 0,00                                                                                                    | 25,00                                                                                                   | 25,00                                                                                                   |

|                                                     |                      |                                          |                                          |                                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Скорректированная цена, руб.                        |                      | 22 100                                   | 17 092                                   | 24 664                                   |
| <b>Местоположение в пределах города</b>             | Окраина              | Жилмассив/районы крупных автомагистралей | Жилмассив/районы крупных автомагистралей | Жилмассив/районы крупных автомагистралей |
| Корректировка, %                                    | стр.137              | -20,00                                   | -20,00                                   | -20,00                                   |
| Скорректированная цена, руб.                        |                      | 17 680                                   | 13 674                                   | 19 731                                   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                     | без отдельного входа | с отдельным входом                       | с отдельным входом                       | с отдельным входом                       |
| Корректировка, %                                    | стр.213              | -15,00                                   | -15,00                                   | -15,00                                   |
| Скорректированная цена, руб.                        |                      | 15 028                                   | 11 623                                   | 16 771                                   |
| <b>На этаж расположения</b>                         | Цоколь               | 1 этаж                                   | 1 этаж                                   | Цоколь                                   |
| Корректировка, %                                    | стр.217              | -12,00                                   | -12,00                                   | 0,00                                     |
| Скорректированная цена, руб.                        |                      | 13 225                                   | 10 228                                   | 16 771                                   |
| <b>Весовой коэффициент</b>                          |                      | 0,37                                     | 0,31                                     | 0,32                                     |
| <b>Арендная ставка 1 кв.м общей площади, руб.</b>   | 13 432               |                                          |                                          |                                          |
| <b>Рыночная арендная плата помещения, руб./мес.</b> | 6 802 000            |                                          |                                          |                                          |

### Внесение корректировок

#### Корректировка на уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Поправку на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента недвижимости. изучения истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами продаж. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. По данным сайта <http://www.goldkey-realty.ru/news/97/> корректировка на уторговывание составит 3-5% если рынок недвижимости растёт, рынок активен, сделки совершаются в более короткие сроки. Активные, развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности, поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат. Если наблюдается стагнация, то корректировки могут быть больше и достигать 10-15%, наконец, при падении, следует вводить максимальную корректировку в размере 20-25%. Кроме того, по данным сайта [http://www.biznes-ocenka.com/metod\\_11.html](http://www.biznes-ocenka.com/metod_11.html), отмечено, что в разрезе различных по численности населения населённых пунктах и для различных сегментов недвижимости скидки на уторговывание отличаются. Скидки на «торг» в крупных городах меньше по сравнению со скидками в городах с малой численностью населения, в селах или посёлках. Скидки на «торг» для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости. Некоторым исключением можно счи-

тать земельные участки. Несмотря на то, что в большинстве регионов рынок земельных участков находится в стадии становления, эксперты отмечали несколько меньшие или сопоставимые значения скидок по сравнению, например, с промышленными объектами. По мнению экспертов, это связано с тем, что земельный участок — менее «изменчивый» объект по сравнению со зданием (описывается меньшим количеством параметров).

Корректировка на уторговывание на цены объектов принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В., под общей редакцией. Лейфера Л.А., к.т.н, научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», стр. 273, было принято среднее значение в рамках доверительного интервала **10%(понижающий коэффициент)**, учитывая средний спрос на подобные объекты.

#### ***Корректировка на назначение***

Корректировка по данному ценообразующему фактору не применялась, так как все объекты относятся к категории коммерческих объектов свободного назначения. Корректирующий коэффициент равен 0%.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.254.

#### ***Корректировка на тип отделки***

Существенных отличий по данному ценообразующему фактору между объектом оценки и объектами-аналогами выявлено не было (хорошее состояние отделки, не требует проведения капитальных ремонтных работ). Корректирующий коэффициент принят неизменным и равным 0%.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.240.

#### ***Корректировка на разницу в площади***

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята в размере следующих значений:

**15%(понижающий коэффициент)**-среднее значение коэффициента, для объектов-аналогов №1 и №3, характеризует отношение удельной цене объекта общей площадью от 500 до 750 кв.м, к удельной цене аналогичных объектов общей площадью от 100 до 250 кв.м;

**6%(понижающий коэффициент)**- среднее значение коэффициента, для объекта-анала №2, характеризует отношение удельной цене объекта общей площадью от 500 до 750 кв.м, к удельной цене аналогичных объектов общей площадью от 250 до 500 кв.м;

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.180.

#### ***Корректировка на местоположение относительно красной линии***

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята равной в размере среднего значения в рамках доверительного интервала **25%(повышающий коэффициент)**, для объектов-аналогов №2 и №3, и характеризует отношение удельной стоимости объекта расположенного на красной линии, с достаточно высоким автомобильным и пешеходным трафиками, к удельной цене аналогичных объектов расположенных внутриквартально со сниженными трафиками.

Существенных отличий по данному ценообразующему фактору между объектом оценки и объектом-аналогом №1 выявлено не было (расположены на красной линии). Корректирующий коэффициент принят неизменным и равным 0%.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.158.

#### ***Корректировка на местоположение в пределах города***

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята равной в размере среднего значения коэффициента **20%(понижающий коэффициент)**, для всех объектов-аналогов, и характеризует отношение удельной цены объекты расположенного в окраине города, к удельной цене аналогичных объектов расположенных в жилмассивах/районах крупных автомагистралей.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.137.

#### ***Корректировка на наличие отдельного входа***

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята равной в размере среднего значения коэффициента в рамках доверительного интервала **15%(понижающий коэффициент)**, для всех объектов-аналогов, и характеризует отношение удельной цены объекты без отдельного входа, к удельной цене аналогичных объектов с отдельным входом.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.213.

#### ***Корректировка на этаж расположения***

Корректировка по данному ценообразующему фактору принята в размере среднего значения коэффициента в рамках доверительного интервала **12%(повышающий коэффициент)** – для объектов-аналогов №1 и №2, и характеризует отношение удельной цены объекта расположенного в цокольном этаже, к удельной цене аналогичных объектов расположенных на 1 этажах.

Существенных отличий по данному ценообразующему фактору между объектом оценки и объектом-аналогом №3 выявлено не было (расположены на цокольном этаже). Корректирующий коэффициент принят неизменным и равным 0%.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» г. Нижний Новгород, 2017г., авторы Лейфер Л.А. и Шегурова Д.А., под общей редакцией. Лейфера Л.А., стр.217.

#### ***Определение весовых коэффициентов***

Определение рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода основано на расчете средней величины стоимости объектов-аналогов, приведенных к сопоставимому виду путем внесения соответствующих поправок (корректировок). Средняя величина стоимости определяется весовыми коэффициентами, присвоенными каждому из выбранных аналогов, в зависимости от степени доверия (субъективный фактор) к количеству и к качеству внесенных к каждому аналогу поправок. Чем выше степень доверия, тем большее значение должен иметь весовой коэффициент, определяющий в конечном итоге рыночную стоимость объекта оценки. В данном отчете расчёт весовых коэффициентов для каждого аналога проводился по формуле, предложенной Слепцовым С. В., членом РОО, которая наиболее близко

к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Математический способ расчета весовых коэффициентов заключается в расчете параметра, обратного удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S 1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S 1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S 2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S n - сумма корректировок n-го аналога.

### **ВЫВОД по сравнительному подходу:**

**Стоимость исследуемого объекта, рассчитанная методом сравнения продаж, составляет округленно:**

**6 802 000 (Шесть миллионов восемьсот две тысячи) рублей.**

### **12.Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости**

Так как в данном отчете для определения рыночной стоимости помещения использовался только один подход – сравнительный, то процедура согласования не проводилась.

#### ***ЗАКЛЮЧЕНИЕ***

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что на дату оценки рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет округленно:

**6 802 000**

**(Шесть миллионов восемьсот две тысячи) рублей.**

### **13. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Полученная стоимость в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с покупателями при определении условий реализации имущественных прав.

Нижеследующие условия, ограничения и допущения являются неотъемлемой частью настоящего заключения.

#### **Общие условия.**

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренности, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте заключения, теряют силу.

#### **Общая часть отчета.**

Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Положение об ответственности.

Настоящее заключение подготовлено в соответствии и на условиях Кодекса Профессиональной Этики Российского Общества Оценщиков, членами которого мы являемся. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

#### **14. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ**

У экспертов, выполнявших оценку стоимости, не было личной заинтересованности и какой бы то ни было предвзятости в подходах к оценке объекта или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных экспертов.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего заключения, ограничивается следующими условиями:

- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в заключении.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке заключения, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Заключение об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в заключении.

Оплата за выполненные исследования никоим образом не связана с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем заключении, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по договору.

#### **15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщики, подписавшие данное заключение, настоящим удостоверяют, что:

- утверждения о фактах, предоставленные в заключении, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в заключении допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных так и персональной профессиональной практики;

- оценщик не имеет личной заинтересованности – ни настоящей, ни будущей – относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному заключению, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- ни одно лицо, кроме оценщиков, подписавших настоящее заключение, и специалистов, указанных в разделе 3, не оказывало профессионального содействия оценщикам.

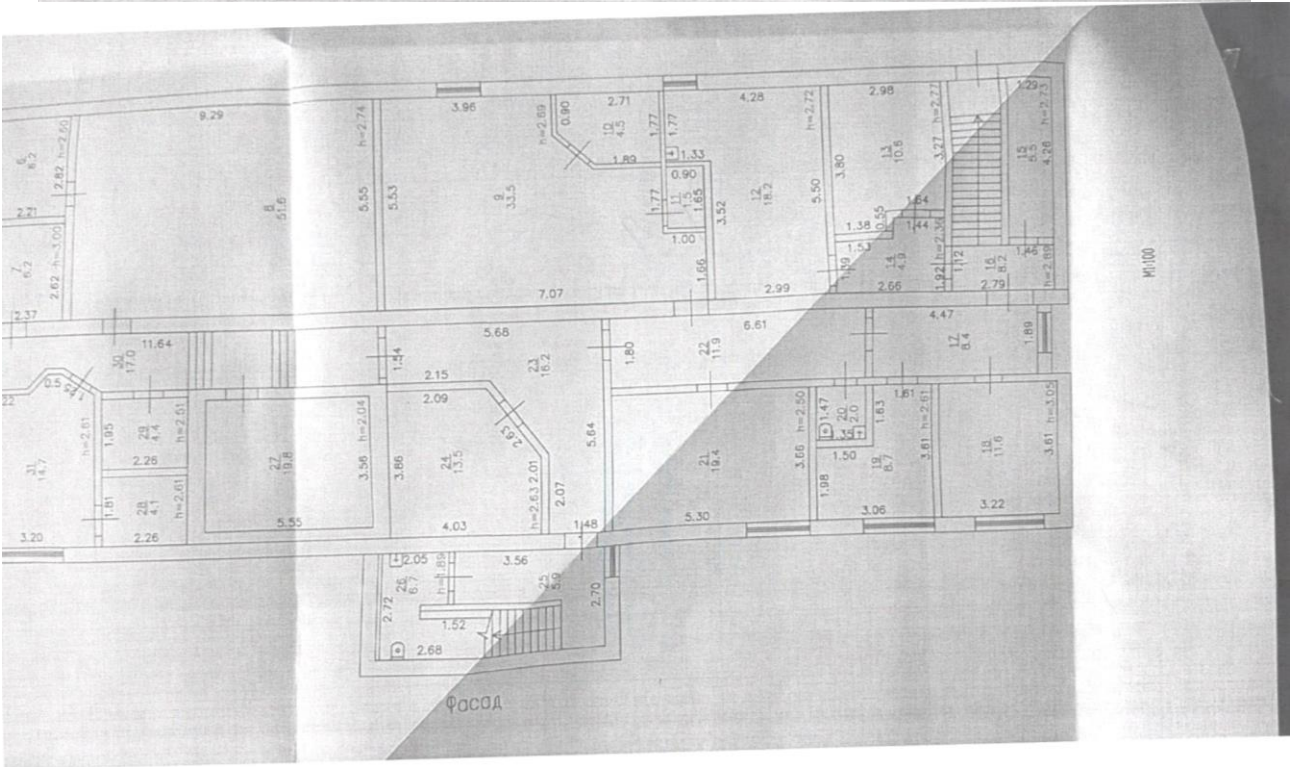
Директор ООО «Бюро оценки»  
Оценщик 1 категории



Тананушко Н.В.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**  
**Документы по исследуемому объекту:**

|                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Декларации об объекте недвижимости                                                                                     |  |
| 2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости                                                                         |  |
| Субъект Российской Федерации Алтайский край                                                                            |  |
| Муниципальное образование (вид, наименование) город Барнаул                                                            |  |
| Населенный пункт (тип, наименование)                                                                                   |  |
| Наименование некоммерческого объединения граждан                                                                       |  |
| Улица (проспект, переулок) улица Солнечная Поляна                                                                      |  |
| Номер дома (владения, участка) 20г                                                                                     |  |
| Номер корпуса (строения)                                                                                               |  |
| Номер квартиры                                                                                                         |  |
| Номер комнаты                                                                                                          |  |
| Иное:                                                                                                                  |  |
| 3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 22:63:010302 |  |
| 4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков)                                                           |  |
| помещения (помещений) 22:63:010302:327                                                                                 |  |
| здания (сооружения)                                                                                                    |  |
| квартиры, в которой расположена комната                                                                                |  |
| 5. Описание объекта недвижимости                                                                                       |  |
| 5.1. Описание здания, помещения, машино-места                                                                          |  |
| Площадь (здания, помещения, машино-места) (кв. м) 506,4                                                                |  |
| Этаж цокольный                                                                                                         |  |
| Количество этажей:                                                                                                     |  |
| в том числе подземных                                                                                                  |  |
| Год ввода в эксплуатацию:                                                                                              |  |
| Год завершения строительства 2013                                                                                      |  |
| Материал наружных стен здания                                                                                          |  |
| кирпич V                                                                                                               |  |
| бетон                                                                                                                  |  |
| камень                                                                                                                 |  |
| деревянный                                                                                                             |  |
| прочий                                                                                                                 |  |
| смешанный                                                                                                              |  |



| Исходные данные                                                                                         |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|-------|-------------------|--|
| 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения                      |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Наименование документа                                                     |                                                |               | Реквизиты документа                |                                                                     |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | Выписка из ЕГРН                                                            |                                                |               | 22.001/028/2018-1173 от 05.04.2018 |                                                                     |              |       |                   |  |
| 2                                                                                                       | Декларация об объекте недвижимого имущества                                |                                                |               | Б.н. от 23.08.2018                 |                                                                     |              |       |                   |  |
| 3                                                                                                       | Согласие                                                                   |                                                |               | Б.н. от 23.08.2018                 |                                                                     |              |       |                   |  |
| 4                                                                                                       | Решение собственника                                                       |                                                |               | Б.н. от 04.09.2018                 |                                                                     |              |       |                   |  |
| 2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана           |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| Система координат: МСК-22, зона 2                                                                       |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Наименование пункта и тип знака геодезической сети                         | Класс геодезической сети                       | Координаты, м |                                    | Сведения о состоянии на .....                                       |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | 2                                                                          | 3                                              | X             | Y                                  | наружного знака                                                     | центра знака | марки |                   |  |
|                                                                                                         |                                                                            |                                                | 4             | 5                                  | 6                                                                   | 7            | 8     |                   |  |
| 3. Сведения о средствах измерений                                                                       |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)                             | Сведения об утверждении типа средств измерений |               |                                    | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | 2                                                                          | 3                                              |               |                                    | 4                                                                   |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | Лазерный дальномер ААР881                                                  | №512 срок действия 04.12.2017г.                |               |                                    | №512 от 04.12.2016г.                                                |              |       |                   |  |
| 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Кадастровый номер                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | 2                                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении                             |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении                                          |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Кадастровый номер                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | 2                                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении                                       |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Кадастровый номер                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 1                                                                                                       | 2                                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| 6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса                   |                                                                            |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       |                   |  |
| № п/п                                                                                                   | Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       | Кадастровый номер |  |
| 1                                                                                                       | 2                                                                          |                                                |               |                                    |                                                                     |              |       | 3                 |  |



## Заключение кадастрового инженера.

Настоящий технический план подготовлен для постановки на кадастровый учет в связи с изменением сведений о площади помещения и наименовании объекта с кадастровым номером 22:63:010302:327, по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д. 20г, в том числе в связи с исправлением ошибки. При определении площади помещения в ходе натурного обследования произошло расхождение фактической площади помещения с площадью из ЕГРН.

На основании справки из комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула площадь при завершении строительства объекта стала равной 506,4 кв. м., изменение перепланировки не произошло.

В связи с изменением функционального использования здания (без проведения реконструкции такого помещения), данный объект является по наименованию в связи с завершением строительства здания и решением суда признать «многоквартирным жилым домом со встроенными нежилыми помещениями со следующими техническими характеристиками: Нежилого помещения Н-1 (Цокольный этаж), что подтверждается решением собственника от 04.09.2018г. В соответствии с пунктом 11 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости вносятся в качестве дополнительных сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования. В соответствии с Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 8 июня 2015 г. N 14-06249/15: «документами, на основании которых возможно изменение наименования здания или сооружения, являются:..... -решение собственника (в случае изменения наименования здания или сооружения, когда не требуется их реконструкция, и оно не связано с изменением назначения здания или сооружения)» В соответствии с письмом Министерства экономического развития Российской Федерации ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ от 30 апреля 2015 года N 10-0382-ИШ «О наименования зданий, сооружений» Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения указываются в техническом плане на основании декларации, подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке декларации..»

На основании письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) № 14-исх/17905-ВА/16 от 22.12.2016 года до ввода в действие новых XML-схем технический план заполняется по действующей XML-схеме с указанием сведений, предусмотренных приказом Минэкономразвития от 20.11.2015 года № 861, в разделе "Заклучение кадастрового инженера".

В связи с этим сообщаем:

Кадастровый инженер является членом саморегулируемой организации: Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение кадастровых инженеров", номер в реестре кадастровых инженеров - 14291, дата включения в реестр - 05.06.2016. СНИЛС - 050-963-577-71. Номер договора на выполнение работ №101П/2018 от 01.08.2018г.

## Информация по объектам-аналогам:

### Аналог 1

[https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_180\\_m\\_1496038717](https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1496038717)

Всё объявления в Барнауле / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее

### Помещение свободного назначения, 180 М<sup>2</sup>

№ 1496038717, размещено 5 октября в 19:11 645 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 903 912-46-56

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

АН Татьяна Зинченко  
Агентство

Контактное лицо  
Зинченко Татьяна Анатольевна

Адрес  
Барнаул, район Индустриальный,  
Алтайский край, Павловский тракт, 283

Площадь: 180 м<sup>2</sup>

Адрес: Барнаул, район Индустриальный, Алтайский край, Павловский тракт, 283 [Посмотреть карту](#)

Предлагаем помещение свободного назначения в динамично развивающемся спальном районе города, вблизи старой "Ленты". Отдельный вход.

Пустошаженный район, что обеспечит большой поток клиентов для Вашего бизнеса!

Помещение оснащено всеми коммуникациями, с хорошим ремонтом.

Отличная транспортная доступность из всех районов города.

В доме расположен магазин Рамакс, Мария-Ра

Звоните, покажем!!!

Погрузчик ПЗ-Ф-1БМ Техцентр НД

Большой выбор все в наличии, настоящая гарантия, итальянская гидравлика усиленный

Узнать больше [tehn.ru](http://tehn.ru)

[Подать объявление](#)

[Все объявления в Барнауле](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Помещение свободного назначения](#)    [Назад](#)    [Следующее](#) —

№ 701419522, размещено 26 сентября в 13:14  6511 (+3)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

1998



8 913 251-69-22

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

76

АГЕНТСТВО

На Авито с декабря 2015

Завершено 12 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо

Дмитрий

Адрес  
Алтайский край, Барнаул, Ленинградская  
улица, 16

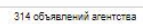
Площадь: 430 м²

Адрес: Барнаул, р-н Индустриальный, Ленинградская улица, 16

[Посмотреть карту](#)

Продам помещение свободной планировки площадью 430 кв.м.  
Расположено на 1 этаже 20-этажного нового жилого дома по адресу ул. Ленинградская, 16 в густонаселенном Индустриальном районе г. Барнаула (ориентир ул. Попова - ул. Энтузиастов-Ул. Антона Петрова) – Городской парк в 30 метрах, парк «Лесная сказка» в 100 метрах.  
Высокий цоколь, большие окна.  
Помещение новое, под отделку, свободная планировка, все коммуникации, инфраструктура, парковка, 2 отдельных входа.  
Профиль любой – оздоровительный, торговый, официальный, товары/услуги для детей, семей и т.д.  
Свидетельство о государственной регистрации в наличии. Продажа от собственника.  
Рассмотрю варианты обмена на квартиру / авто / прочее, возможен обмен на с/х продукцию.  
Предложение ограничено

 [Добавить заметку](#)



## ФОТОМАТЕРИАЛЫ







