

Частнопрактикующий оценщик



**Булавин К.В.**

**ОЦЕНКА ТРАНСПОРТА, ОБОРУДОВАНИЯ, НЕДВИЖИМОСТИ**

**656048, Алтайский край, город Барнаул, улица Орлиная, 17**

**тел.: +7-902-998-6367, e-mail: konst82@mail.ru**



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№ - 267-12.24**

Дата составления 15 января 2025 года

Дата оценки 15 января 2025 года

**ЗАКАЗЧИК:**

**Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края**

## **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г**

**г.Барнаул 2025**



Частнопрактикующий оценщик  
**Булавин К.В.**

**ОЦЕНКА ТРАНСПОРТА, ОБОРУДОВАНИЯ, НЕДВИЖИМОСТИ**

656048, Алтайский край, город Барнаул, улица Орлиная, 17

тел.: +7-902-998-6367, e-mail: konst82@mail.ru

Исх. 267-12.24 от 15 января 2025 года

Начальнику управления

**Жадько И.В.**

658980, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Центральная, 22

**Уважаемый Игорь Владимирович!**

Согласно Договору № 267-12.24 от 28 октября 2024 года об оказании услуг по оценке специалист-оценщик Булавин К.В. произвел оценку недвижимого имущества, принадлежащего Управлению сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО»

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

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

рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 15 января 2025 года составляет с учетом математического округления до первой значимой цифры с НДС:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг	<b>205 450,00</b>
<b>ДВЕСТИ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ПЯТЬДЕСЯТ РУБЛЕЙ</b>		

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

Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением  
специалист - оценщик

/ К.В. Булавин /

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке от 28 октября 2024 года № 267-12.24.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объекта оценки в данном отчете, выступает недвижимое имущество Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края , юридический адрес: 658980, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Центральная, 22, Табл. 1.

Таблица 1

Объекты оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г

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

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

Итоговая стоимость объектов оценки

Таблица 2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей	
Результат, полученный при применении затратного подхода	не применялся
Результат, полученный при применении сравнительного подхода	205 450
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. с НДС	
205 450	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результаты оценки могут быть использованы Для принятия управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предполагается.

1.4. Сведения о потенциальных пользователях Отчета

Потенциальными пользователями Отчета об оценке № 267-12.24 от 15 января 2025 года являются: Заказчик, законные представители, а также надзорные, контролирурующие органы и суд по их требованию.

1.5. Задание на оценку

Таблица 3

Объекты оценки	Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г
Состав объекта оценки	1. Здание гаража. Кадастровый номер: 22:18:120116:661. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 89,2 кв. м. 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120116:663. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г. Площадь уточненная: 448 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1 . Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916 Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930	

Субъект права	Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не установлены
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений Ограничения - результаты настоящей оценки может использовать только заказчик оценки исключительно в целях, указанных выше.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
Дата оценки	15 января 2025 года
Срок проведения оценки	с 28 октября 2024 года по 15 января 2025 года
Дата составления отчета	15 января 2025 года

#### Применяемые стандарты оценки

- 1 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 2 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 3 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 4 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 5 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- 6 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022
- 7 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
- 8 Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО».



Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. в последней редакции.

#### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
  2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком.
  3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
  4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
  5. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.
  7. С учетом предполагаемого использования результатов оценки – для принятия управленческих решений;
- Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

#### 1.6. Сведения о заказчике

Таблица 4

Наименование	Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края
Налоговая идентификация	ИНН 2248002141, КПП 224801001
	ОГРН 1022202315299 от 13 сентября 2002 г.
Юридический адрес	658980, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Центральная, 22

#### 1.7. Сведения об оценщике

Таблица 5

Ф. И. О.	Булавин Константин Владимирович
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» Свидетельство №2550 от 23.07.2008г., выписка из реестра №1790 от 27.04.2020г.
Документ, подтверждающий получение образования	Диплом ПП № 977326, выданный АГТУ им. И.И.Ползунова 12 января 2007г. По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации №327, выдано АНО ВПО "Алтайская академия экономики и права (институт)", г.Барнаул, 2009г., Свидетельство о повышении квалификации №1003, выдано АНО ВПО "Алтайская академия экономики и права (институт)", г.Барнаул, 2012г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039161-1 от 19 июня 2024г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № R391R/776/500013/24 АО "АльфаСтрахование" от 25 апреля 2024 года
Стаж работы в оценочной деятельности	с марта 2006г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Иные специалисты кроме указанных выше для выполнения работ по определению рыночной стоимости объектов оценки не привлекались.

Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Оценщик выполнивший настоящий отчет не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
--	---

\* - Иные специалисты, кроме подписавшего настоящий отчет к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, а также организации и специалисты в проведении оценки объекта оценки участия не принимали.

### 1.8. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

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

Таблица 6

Законодательные и нормативные акты
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;</li> <li>2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.</li> <li>3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.</li> <li>4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.</li> <li>5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.</li> <li>6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.</li> </ol>

7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022
8. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО».

#### **Методологические материалы**

- Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007;
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007;
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007;
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011

#### **Информация, размещенная в периодических изданиях и сети Интернет**

- Краевой еженедельный специализированный журнал «НГС-Недвижимость»
- сайт бесплатных объявлений Авито

#### **Данные, предоставленные заказчиком**

1. Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г  
 Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916  
 Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930

### **1.10. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г  
 Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916  
 Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930

### **1.11. Анализ достаточности и достоверности использованной информации**

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

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

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

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

### **1.12. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки**

В отчете были использованы стандарты ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО 7 и стандарты СРО членом которого является оценщик как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., и указанных стандартов, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в экспертизе не допускается.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

### **1.13. Основные термины и понятия:**

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

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

В соответствии ФСО № II, определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

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

**Рыночная стоимость** - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

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

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

#### **Специализированные объекты имущества – specialised properties\***

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

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

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

**Отчет об оценке** Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

**Подход к оценке** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

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

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

#### **1.14. Объем выполненных работ**

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





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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

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

Таблица 7

#### Описание объекта

<b>1. Здание гаража. Кадастровый номер: 22:18:120116:661. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 89,2 кв. м.</b>			
Собственник объекта оценки: Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края.			
Сведения об имущественных правах - Собственность публично-правовых образований (Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края)		Наличие обременений - Не установлены	
Год ввода в эксплуатацию	1964	Площадь, кв.м.	89,2
<b>Технические характеристики и техсостояние</b>			
<b>Наименование элемента</b>	<b>Материал</b>		
Фундаменты	Ленточный		
Стены и перегородки	Кирпичные, перегородки - Кирпичные		
Перекрытия и покрытия	Деревянные		
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке		
Полы	Бетонные		
Проемы	Ворота металлические		
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка		
<b>Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:</b>			
отопление	-		
водопровод	-		
канализация	-		
электроснабжение	+		
прочие	-		
Текущее использование объекта оценки - используется по назначению			
<b>Техсостояние здания</b>			
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Износ кладки стен характеризуется трещинами. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.			
			
			
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>			
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.			
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>			
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.			

## Описание объекта

2. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120116:663. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г. Площадь уточненная: 448 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку	
Собственник объекта оценки: Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края . ИНН/КПП ИНН 2248002141, КПП 224801001.	
Сведения об имущественных правах	Собственность публично-правовых образований (Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края)
Наличие обременений	Не установлены
Кадастровый номер	22:18:120116:663
Кадастровая стоимость, руб.	254 589
Площадь, кв.м.	448,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под общественную застройку
Рельеф	Равнинный
Сведения об износе объекта оценки	
Физический износ	Земельный участок относится к имуществу, для которого понятие физический износ не применимо, функциональное и экономическое устаревания не выявлено.
Функциональное устаревание	
Экономическое устаревание	
Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках	
Текущее использование земельного участка	Под общественную застройку
Местоположение	
<div><div><div><div>ОКС</div><div>22:55:030401:888</div><div>Здание 22:55:030401:888</div><div>Нежилое здание</div><div>План ОКС → План КИ →</div><div>Информация</div><div>Услуги</div><div>Тип: Объект недвижимости</div><div>Вид: Здание</div><div>Кадастровый номер: 22:55:030401:888</div><div>Кадастровый квартал: 22:55:030401</div><div>Адрес: -</div><div>Наименование: -</div><div>Назначение: Нежилое здание</div><div>Площадь: общ. 604,9 кв. м</div><div>Статус: Учтенный</div><div>Разрешенное использование: -</div><div>№ документа: -</div><div>Форма собственности: Собственность публично-правовых образований</div><div>Кадастровая стоимость: 5 701 516,13 руб.</div><div>дата определения: 01.01.2023</div><div>дата утверждения: -</div><div>дата внесения сведений: 18.12.2023</div><div>дата признания: 01.01.2024</div><div>Основные характеристики:</div><div>количество этажей (в том числе подземный): 1</div></div><div></div></div></div>	
Объекты капитального строительства на ЗУ	
1. Здание гаража. Кадастровый номер: 22:18:120116:661. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 89,2 кв. м.	
Документы, идентифицирующие объект оценки	
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.10.2024г. № КУВИ-	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.	

В качестве исходных данных для определения физического износа зданий и сооружений на основании произведенного осмотра использовалась экспертная шкала основанная на основных признаках износа (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.)



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

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

## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Таблица 10

Обоснование наилучшего и наиболее эффективного использования

№ п/п	Объекты оценки	текущее использование	альтернативное использование	Законодательная разрешенность.	Физическая осуществимость.	Финансовая целесообразность.	Максимальная стоимость.	ИТОГО
1	Здание гаража. Кадастровый номер: 22:18:120116:661. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 89,2 кв. м.	Производственное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Административное	1	1	0	0	2
			2. Складское	1	1	0	0	2
			3. Жилое	0	1	0	0	1

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

Анализ земельных участков под объектами недвижимого имущества как свободных от застройки, показал, что данный вид имущества востребован на рынке, но в данном конкретном случае, стоимость свободного участка будет существенно ниже, нежели при его текущей застройке.

### **3. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ И СЕГМЕНТА РЫНКА**

#### **3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

- в зависимости от назначения - коммерческая недвижимость;
- в зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) - условно доходная недвижимость;
- в зависимости от степени представленности объектов - распространенные объекты;
- в зависимости от степени готовности - готовые объекты;
- по географическому фактору – местный (сельский).

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост ВВП составил +2,4% г/г после +3,5% г/г в июле<sup>1</sup>, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,2% г/г.

Индекс промышленного производства в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

Рост объема строительных работ в августе 2024 года в годовом выражении составил +0,1% г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +6,9% после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,8% г/г.

Объем оптовой торговли в августе вырос на +0,8% г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +23,7% после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем оптовой торговли увеличился на +8,7% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе был ниже уровня прошлого года на -14,7% г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -3,2% г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство мяса выросло на +3,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +0,1% г/г.

В августе 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после +1,6% г/г в июле<sup>1</sup>. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до +1,6% после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по автомобильному транспорту до +8,7% г/г (+6,8% г/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,5% г/г.

Суммарный оборот<sup>2</sup> розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +4,7% г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,2% после +19,1%. С исключением сезонности рост на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,0% г/г.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на +5,1% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +20,2% после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,0% г/г.

Объем платных услуг населению в августе вырос на +2,0% г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +12,2%. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил +3,6% г/г.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до +13,0% г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +26,4% после +28,5%. С исключением сезонного фактора +1,4% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на +8,5% г/г.

Инфляция в августе составила 9,05% г/г после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году 8,57% г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на 5,72%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил +10,0% г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по промышленности в августе индекс вырос на +10,2% г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в 2,4% от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +18,0% г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,1% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 85 017 рублей. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,2% г/г.

<sup>1</sup> По данным Минэкономразвития России, [https://www.economy.gov.ru/material/file/5e62e19d2f7e63a9a1e865a1cb9cbf35/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_avgust\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5e62e19d2f7e63a9a1e865a1cb9cbf35/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_2024_goda.pdf)

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

#### **Географическое положение.**

Алтайский край расположен на юго-востоке Западной Сибири, на границе континентальной Азии в 3419 км от Москвы. Территория края составляет 168 тыс. кв. км, по площади занимает 24-е место в Российской Федерации и 10-е место в Сибирском федеральном округе.

На севере край граничит с Новосибирской областью, на востоке – с Кемеровской областью, юго-восточная граница проходит с Республикой Алтай, на юго-западе и западе – государственная граница с Республикой Казахстан, протяженность которой 843,6 км.

#### **Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае на дату близкую к дате оценки**

##### **Промышленное производство**

В сфере промышленного производства в январе-августе 2024 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 105,8 % (по России – 104,5 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 514,3 млрд. рублей.

В обрабатывающей промышленности ИПП составил 106,3 %, объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 456,9 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 102,3 %. Отмечается увеличение объемов выпуска: сыров – на 3,3 %, масла растительного рафинированного – на 10,3 %, масла растительного нерафинированного – на 9,8 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 1,4 %, сахара – на 10,9 %, кондитерских изделий – на 0,3 %, мороженого – на 4,8 %, добавок биологически активных к пище – на 8,7 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, прочих транспортных средств и оборудования, кокса и нефтепродуктов, химических веществ и химических продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели; производстве изделий из соломки и материалов для плетения, резиновых и пластмассовых изделий, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, металлургическом, в производстве электрического оборудования, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, компьютеров, электронных и оптических изделий, одежды, прочих готовых изделий.

##### **Сельское хозяйство**

В январе-августе 2024 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 77,8 млрд. рублей, индекс физического объема – 115,3 % к соответствующему периоду 2023 года (по России – 96,8 %). Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 140,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе),

##### **Строительная деятельность**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-августе 2024 года составил 56,4 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построены 7784 новые квартиры общей площадью 684,1 тыс. кв. метров, что на 7,8 % превышает уровень января-августа 2023 года (по России – на 1,6 %). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличен ввод жилья в 3 городских округах, 2 муниципальных округах и 30 муниципальных районах края.

##### **Уровень жизни и рынок труда**

По итогам января-июля 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 51,7 тыс. рублей, увеличившись на 18,7 % к соответствующему периоду 2023 года, в реальном выражении – на 8,8 %.

Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (118,4 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве металлургическом (145,5 %), в производстве текстильных изделий (135,5 %), напитков (129,4 %), прочих транспортных средств и оборудования (127,5 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (126,3 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (125,6 %), в производстве одежды (124,0 %), резиновых и пластмассовых изделий (123,7 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (122,9 %), химических веществ и химических продуктов (121,9 %), пищевых продуктов (120,5 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (119,4 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (118,6 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (118,2 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (117,7 %), прочих готовых изделий (116,8 %), бумаги и бумажных изделий (116,6 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (115,9 %), электрического оборудования (113,3 %), кожи и изделий из кожи (112,7 %). В образовании заработная плата выросла на 14,3 %, в здравоохранении – на 14,0 %.

По состоянию на 01.09.2024 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 8,8 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь-август 2024 года трудоустроены 12,8 тыс. человек.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-августа 2024 года составил 375,1 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 107,4 % к аналогичному периоду 2023 года.

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-августе 2024 года составил 106,7 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,6 % к аналогичному периоду 2023 года.

### **Уровень потребительских цен**

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в августе 2024 года составил 100,1 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2023 года – 105,1 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 4 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (6794,75 рубля), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 21 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на масло подсолнечное, яйца куриные, муку пшеничную.

---

- Основные социально-экономические показатели Алтайского края ([https://econom22.ru/prezident/2024/monitoring\\_01\\_2024.pdf](https://econom22.ru/prezident/2024/monitoring_01_2024.pdf))

**Вывод относительно влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки:**

В целом политическая обстановка на дату оценки стабильная.

Анализ основных социально-экономических показателей Российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объектов оценки, на дату оценки минимальны. Политические риски смены курса, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

### **3.4. Анализ рынка сопоставимой недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщику удалось найти следующие сопоставимые объекты-аналоги:

## Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости сходного назначения

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Склад, 257.8 м <sup>2</sup> Алтайский край, Новичихинский р-н, с. Новичиха, ул. Морозова, 2 Продаётся здание склада без места Помещение нежилое, документы в наличии Продажа от собственника (Источник информации: сайт АВИТО <a href="https://www.avito.ru/novichiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_257.8_m_2575461486">https://www.avito.ru/novichiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_257.8_m_2575461486</a> )	257,8	110 000
2	Склад, 430 м <sup>2</sup> Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 19 Продам здание склада из красного кирпича», 1980 года постройки, площадью 430 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 22:28:010603:553. Возможен обмен на автомобиль UAZ Patriot, Niva Chevrolet или стройматериалы. Торг уместен. Срочно. (Источник информации: сайт АВИТО <a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_430_m_4202214">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_430_m_4202214</a> )	430,0	180 000
3	Свободного назначения, 894.7 м <sup>2</sup> , с землей 4852 м <sup>2</sup> Нежилое здание крытой автостоянки : Этажность : 1; площадь 894,7 кв.м. Кадастровый номер: 22:40:080002:632 Здание расположено на земельном участке площадью 4852 кв.м. Кадастровый номер: 22:40:080002:629 Адрес: Алтайский край, г. Славгород, с. Райгород, ул. Первомайская, д. 67а (Источник информации: сайт АВИТО <a href="https://www.avito.ru/yarovoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_894.7_m_s_zemley_4852_m2_3536674334">https://www.avito.ru/yarovoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_894.7_m_s_zemley_4852_m2_3536674334</a> )	894,7	450 000
4	2 здания общ. пл. 491 м <sup>2</sup> с зу под ними Алтайский край, Славгород, ул. Луначарского, 172 Предлагается к продаже по минимально допустимой цене в электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» земельный участок площадью 935 кв. м, кадастровый номер 22:71:010502:5 по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Луначарского, дом 172, с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: Учебным корпусом площадью 394.3 кв.м с кадастровым номером 22:71:010502:61 по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Луначарского, д. 172. Гаражом площадью 96.6 кв.м с кадастровым номером 22:71:010502:78 (Источник информации: сайт АВИТО <a href="https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/2_zdaniya_obsch_pl_491_m_s_zu_pod_nimi_4102331623">https://www.avito.ru/slavgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/2_zdaniya_obsch_pl_491_m_s_zu_pod_nimi_4102331623</a> )	491,0	278 646
5	Свободного назначения, 961.8 м <sup>2</sup> , на земле 1645 м <sup>2</sup> Нежилое здание - площадью 961,8 кв. м, кадастровый номер 22:55:020405:658. Земельный участок площадью 1645 кв. м, кадастровый номер 22:55:020405:620. Адрес: Алтайский край, Усть-Пристанский район, с. Клепиково, ул. Новая, д. 13. (Источник информации: сайт АВИТО <a href="https://www.avito.ru/ustcharyshskaya_pristan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_961.8_m_na_zemle_1645_m_3825113482">https://www.avito.ru/ustcharyshskaya_pristan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_961.8_m_na_zemle_1645_m_3825113482</a> )	961,8	750 000
6	Гараж. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 18 Описание Код лота: 62С46С9-4001-5842-1. Реализуется на торгах. Нежилое помещение в здании. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул Центральная, д. 18. Назначение: нежилое. Площадь: 191,9 кв. м. Кадастровый номер: 22:18:120113:237. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 01. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 22:18:120113:232. Запись о регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости: Объявление № 22:18:120113:237-22/001/2019-3 от 29.10.2019. Обременения (ограничения): не зарегистрировано. Источник - <a href="https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=834954">https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=834954</a> № 4562541105 25 декабря 2024	191,9	985 000
7	Гараж, > 30 м <sup>2</sup> О гараже Площадь: > 30 м <sup>2</sup> Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Михайловский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловское Описание Продаётся гараж 120кв.м,сдаётся с последующим выкупом, оборудован под мастерскую кузовные молярные работы, есть смотровая яма, кран балка, вытяжка. на втором этаже комната . Объявление № 4373638422 29 декабря 2024 (Источник - <a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4373638422?context=H4sIAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx0lWUfAAAA">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4373638422?context=H4sIAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx0lWUfAAAA</a> )	120,0	1 000 000

8	Гараж, > 30 м². О гараже Площадь: > 30 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Мамонтова, 41 Описание продаж складское, производственное помещение можно под гараж, площадью 164,8 кв. м. размером 34 х 6 метров. Стены кирпич, потолки перекрыты плитами, подведена электроэнергия. Земельный участок 1646 кв.м. в собственности. В здании имеется отдельное помещение с отоплением. Ограничений и залогов нет. Документы в порядке. Находится в с. Завьялово по ул. Мамонтова 40 В. Форма оплаты любая. Объявление № 2473837557 · 14 января 2025 года в 23:50 (Источник - <a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_zavyalovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2473837557?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_zavyalovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2473837557?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA</a> )	164,8	900 000
---	---	-------	---------

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

Так минимальное значение ценовой границы, сходной по сопоставимости недвижимости составляет 419 руб/кв.м. максимальное значение - 8333 руб/кв.м., при средней величине показателя - 2703руб/кв.м.

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

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

#### **Условия рынка: торг**

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

#### **Вид разрешенного использования**

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

#### **Местоположение объекта**

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

#### **Физические характеристики: площадь объекта**

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

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

### **4.1. Описание процесса оценки объекта оценки**

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

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

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

### **4.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора**

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

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Равновесная стоимость.

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

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

Согласно ФСО №V, утвержденных приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

**Затратный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;



Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

**Сравнительный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода различают:

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

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

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

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

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

#### **Анализ возможных подходов к оценке**

##### **Затратный подход.**

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

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

##### **Доходный подход.**

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

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации;
- дисконтированных денежных потоков.

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

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

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

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

Иными словами для объекта оценки:

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

### **Сравнительный подход.**

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ**

### **5.1. Затратный подход (отказ от использования)**

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

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

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

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

Таким образом, затратный подход в настоящих расчетах не применялся.

### **5.2. Доходный подход (отказ от использования)**

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

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

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

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

Иными словами для объекта оценки:

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

### **5.3. Сравнительный подход**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

### Выбор объектов-аналогов для дальнейших расчетов

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

Аналоги подобранные в рамках сравнительного подхода представлены в таблице №12.

Таблица 12

Аналоги отобранные Оценщиком в результате изучения рынка объектов аналогов.

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Гараж. О гараже Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 18 Описание Код лота: 62С46С9-4001-5842-1. Реализуется на торгах. Нежилое помещение в здании. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул Центральная, д. 18. Назначение: нежилое. Площадь: 191,9 кв. м. Кадастровый номер: 22:18:120113:237. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 01. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 22:18:120113:232. Запись о регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости: Объявление № 22:18:120113:237-22/001/2019-3 от 29.10.2019. Обременения (ограничения): не зарегистрировано. Источник - <a href="https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=834954">https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&amp;product_id=834954</a> № 4562541105 25 декабря 2024	191,9	985 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 20%.			
2	Гараж, > 30 м² О гараже Площадь: > 30 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Михайловский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловское Описание Продаётся гараж 120кв.м,сдаётся с последующим выкупом, оборудован под мастерскую кузовные молярные работы, есть смотровая яма, кран балка, выгяжка. на втором этаже комната . Объявление № 4373638422 29 декабря 2024 (Источник - <a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4373638422?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4373638422?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA</a> )	120,0	1 000 000
Общее техническое состояния объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 20%.			
3	Гараж, > 30 м². О гараже Площадь: > 30 м² Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет Расположение Алтайский край, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Мамонтова, 41 Описание продам складское, производственное помещение можно под гараж, площадью 164,8 кв. м. размером 34 х 6 метров. Стены кирпич, потолки перекрыты плитами, подведена электроэнергия. Земельный участок 1646 кв.м. в собственности.В здании имеется отдельное помещение с отоплением. Ограничений и залогов нет. Документы в порядке. Находится в с. Завьялово по ул. Мамонтова 40 В. Форма оплаты любая. Объявление № 2473837557 14 января 2025 года в 23:50 (Источник - <a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_zavyalovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2473837557?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_zavyalovo/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2473837557?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA</a> )	164,8	900 000

Общее техническое состояние объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 30%.

Расчет стоимости объекта недвижимости представлен в таб. №13.

Таблица 13

**Здание гаража. Кадастровый номер: 22:18:120116:661. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 89,2 кв. м.**

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	$C_0$	Аналог1 ( $C_1$ )	Аналог 2 ( $C_2$ )	Аналог 3 ( $C_3$ )
Площадь объекта, кв.м.	89,2	191,90	120,00	164,80
Цена продажи руб.	X	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		985 000 / 5 133	1 000 000 / 8 333	900 000 / 5 461
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-14,4% / 4 393,7	-14,4% / 7 133,3	-14,4% / 4 674,8
Корректировка на дату предложения	15 января 2025 года	Объявление № 22:18:120113:237-22/001/2019-3 от 29.10.2019	Объявление № 4373638422 · 29 декабря 2024	Объявление № 2473837557 · 14 января 2025 год
	Корректировка	1	1	1
		руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		843 160 / 4 393,75	856 000 / 7 133,33	770 400 / 4 674,76
Корректировка на земельный участок	Площадь ЗУ, кв.м.	0,00	0,00	1 646,00
	Доля ОКС в ЕОН	0,00	0,00	0,63
	Цена продажи без учета ЗУ, руб/кв.м.	4 393,75	7 133,33	2 945,10
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг	Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Центральная, д. 18	Алтайский край, Михайловский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловское	Алтайский край, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Мамонтова, 41
		Райцентр с/х района	Райцентр с/х района	Райцентр с/х района
	Райцентр с/х района	0,59	0,59	0,59
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		0,59 / 1,00 / 4 393,75	0,59 / 1,00 / 7 133,33	0,59 / 1,00 / 2 945,10
Корректировка на техническое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий реионт	Требуется текущий реионт	Требуется текущий реионт
	50,00%	20,00%	20,00%	30,00%
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
Корректировка на наличие подъемных механизмов	нет	нет	Кран балка	нет
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		0,00 / 2 746,09	0,77 / 3 432,92	0,00 / 2 103,64
Корректировка на наличие бытовых помещений	нет	нет	Комната на втором этаже	нет
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		0,00 / 2 746,09	0,60 / 2 059,75	0,00 / 2 103,64
Корректировка на площадь	89,2	191,90	120,00	164,80
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		0,00% / 2 746,09	0,00% / 2 059,75	0,00% / 2 103,64
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Итоговая стоимость, руб./кв.		915,36	686,58	701,21
		2 303,2		
Итоговая стоимость ОКСа, руб		129 428,4		
Итоговая стоимость ЗУ, руб		76 013,5		
Итоговая стоимость ЕОНа, руб		205 441,9		

### Корректировка на дату предложения

Корректировка не проводилась все цены на объекты-аналоги не выбивались из нормативного периода экспозиции на открытом рынке равным шести месяцам. Объекты аналоги предлагались в продажу в пределах срока типичной экспозиции аналогичных объектов на открытом рынке, поэтому корректировка по данному признаку не проводилась.

### Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Сравнительный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	6,5%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,0%	5,7%	14,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	5,8%	15,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,5%	6,2%	14,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	10,1%	5,8%	14,4%

### Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Сравнительный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51

### Корректировка на наличие подъемных механизмов

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Доходный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Таблица 370. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Наличие ГПМ		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,30
	не обеспечены ГПМ	0,77	1,00

### Корректировка на наличие бытовых помещений

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Доходный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Таблица 633. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Назначение частей производственно-складского комплекса		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,60	0,79
	АО часть	1,68	1,00	1,32
	бытовая часть	1,27	0,76	1,00

### Корректировка на наличие земельного участка

Корректировка производилась на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2023. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Доходный подход. Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023.

Таблица 63. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа производственно-складской недвижимости. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,72	0,60	0,83
2	Санкт-Петербург	0,74	0,62	0,85
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,71	0,58	0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,62	0,85
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,62	0,85

### Корректировка на техническое состояние

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

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

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

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

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

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

Определение износа произведено с использованием данных по основным признакам износа зданий (Кутков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981г.). Для объектов-аналогов величина физического износа установлена из описания объектов-аналогов, а также из фотоматериала объявления.

Таблица 14

### Основные признаки износа зданий

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



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

### Веса аналогов

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

$$BA_i = 1/O_{Pi} \cdot 1/(\sum (1/O_{Pi}))$$

где:  $BA_i$  – вес i-го аналога;

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

$$O_{Pi} = IV_{ai} - V_{aki} / V_{ai}$$

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

Расчет итоговой величины стоимости объектов оценки по сравнительному подходу представлен в таб. №15.

**Таблица 15**

Сведение итоговых величин стоимости объектов оценки полученных в рамках сравнительного подхода.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб/кв.м.	ИТОГО стоимость ЕОН, руб.
1	Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6г	89,20	2 303,2	205 442

### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

### Расчет удельного веса.

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

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

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

Поскольку применялся только затратный подход в рамках настоящего отчета об оценке ему присваивается весовой коэффициент равный 1.

**Таблица 16**

**Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов**

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб. с НДС
		сравнит. подход	вес	затратны й подход	вес	доходный подход	вес	
1	Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг	129 428	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	129 428,00
2	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120116:663. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг. Площадь уточненная: 448 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку	76 014	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	76 014,00
ИТОГО:		205 442	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	205 442,00

**6. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат с учетом математического округления до первой значимой цифры:

**Таблица 17**

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание нежилое площадью 89,2 кв.м., кад.номер 22:18:120116:661, на земельном участке площадью 448 кв.м., с кадастровым номером 22:18:120116:663, расположенное по адресу: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг	129 430,00
2	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120116:663. Адрес: Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, здание бг. Площадь уточненная: 448 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку	76 020,00
<b>ИТОГО рыночная стоимость:</b>		<b>205 450,00</b>
<b>ДВЕСТИ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ПЯТЬДЕСЯТ РУБЛЕЙ</b>		

## 7. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

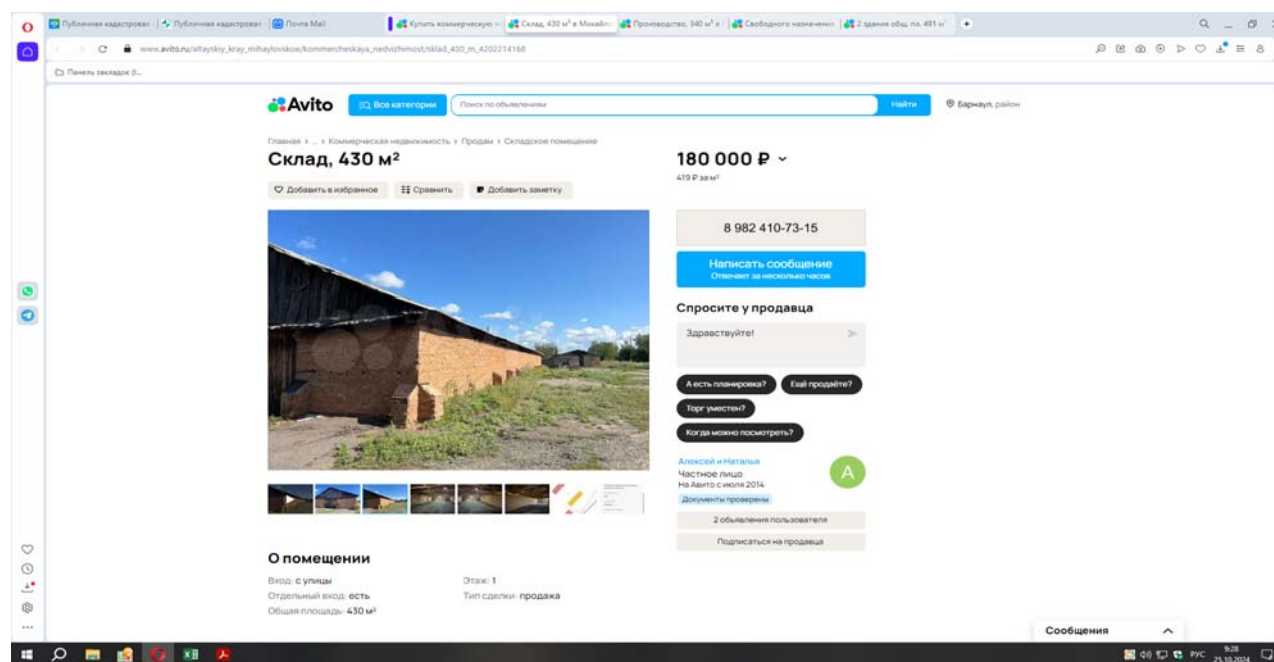
Оценку произвел специалист - оценщик Булавин Константин Владимирович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

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

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
- оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022; Федеральным стандартом оценки Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО»
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

**Оценщик К.В. Булавин**

## Приложение 1. Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет



Публичная кадастровая карта | Публичная кадастровая карта | Почта Mail | Купить коммерческую недвижимость | Склад, 430 м² в Малахово | Производство, 340 м² в Малахово | Свободного назначения, 2 здания общ. пл. 491 м²

www.avito.ru/region/commertseckaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_8947\_m2\_zemlya\_4852\_m2\_3136674334


Панель закладок (3...)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 894.7 м², с землей 4852 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 939 409-49-42

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость по всей территории России  
Компания  
На Avito с ноября 2016  
Надёжный партнёр Репутация проверена  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей Олегович

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 894.7 м²  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Отопление: нет  
Тип сделки: продажа

Публичная кадастровая карта | Публичная кадастровая карта | Почта Mail | Купить коммерческую недвижимость | Здание, 240 м² в Новом | Склад, 430 м² в Малахово | Производство, 340 м² в Малахово | Свободного назначения, 2 здания общ. пл. 491 м²

www.avito.ru/region/commertseckaya\_nedvizhimost/2\_zdaniya\_obsch\_pl\_491\_m2\_zu\_pod\_nimi\_4102331623


Панель закладок (3...)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

## 2 здания общ. пл. 491 м² с зу под ними

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 913 260-34-31

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Росимущественное имущество  
Компания  
Надёжный партнёр Репутация проверена  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий

Сообщения

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

Публичная кадастровая карта | Публичная кадастровая карта | Почта Mail | Купить коммерческую недвижимость | Склад, 1080 м² в Малахово | Свободного назначения, 2 здания общ. пл. 491 м² | Склад, 257.8 м² в Новом | Свободного назначения, 2 здания общ. пл. 491 м²

www.avito.ru/region/commertseckaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_9618\_m2\_na\_zemle\_1645\_m2\_3136674334


Панель закладок (3...)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 961.8 м², на земле 1645 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 914 010-54-58

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Коммерческая недвижимость по всей территории России  
Компания  
На Avito с ноября 2016  
Надёжный партнёр Репутация проверена  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей Олегович

Сообщения

Гараж на продажу в Ключах | Гаражи и машиноместа в Ключах | Авито

985 000 ₽

Показать телефон  
в 986 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Компания  
Агентство  
На Авито с ноября 2019  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Легкоин Алексей

О гараже

Гараж на продажу в Ключах | Гаражи и машиноместа в Ключах | Авито

985 000 ₽

Показать телефон  
в 986 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Компания  
Агентство  
На Авито с ноября 2019  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Легкоин Алексей

О гараже

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет

Расположение

Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 18

Описание

Код лота: 62C46C9-4001-5842-1. Реализуется на торгах. Нежилое помещение в здании. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул Центральная, д. 18. Назначение: нежилое. Площадь: 191.9 кв. м. Кадастровый номер: 22:18:120113-237. Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж № 01. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 22:18:120113-232. Запись о регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости: № 22:18:120113-237-22/001/2019-5 от 29.10.2019. Обременения (ограничения): не зарегистрировано. [https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=834954](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=834954)

№ 4562541105 - 25 декабря 2024 - 294 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Гараж, > 30 м² на продажу в Михайловском | Гаражи и машиноместа в Михайловском | Авито

1 000 000 ₽

Показать телефон  
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Оценки: -4,82 тонн CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



Гараж, > 30 м² на продажу в Михайловском | Гаражи и машиноместа в Михайловском | Авито

1 000 000 ₽

[Показать телефон](#)  
в 960 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Экспонат: ~4.82 тонн CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

**О гараже**  
Площадь: > 30 м²  
Тип гаража: Кирпичный  
Охрана: Нет

**Расположение**  
Алтайский край, Михайловский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловское  
[Показать карту](#)

**Описание**  
Продается гараж 120 кв. м, сдается с последующим выкупом, оборудован под мастерскую кузовные малярные работы, есть смотровая яма, кран балка, вытяжка, на втором этаже комната.

№ 4573638422 - 29 декабря 2024 - 16.5 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Гараж, > 30 м² на продажу в Завылово | Гаражи и машиноместа в Завылово | Авито

900 000 ₽

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

**О гараже**  
Площадь: > 30 м²  
Тип гаража: Кирпичный  
Охрана: Нет

**Расположение**  
Алтайский край, Завыловский р-н, с. Завылово, ул. Мамонтова, 41  
[Показать карту](#)

**Описание**  
Продам складское, производственное помещение можно под гараж, площадью 164,8 кв. м, размером 34 х 6 метров. Стены кирпич, потолок перекрыт плитами, подведена электроэнергия. Земельный участок 164,6 кв. м. в собственности. В здании имеется отдельное помещение с отоплением. Огражденный и залогов нет. Документы в порядке. Находится в с. Завылово по ул. Мамонтова 40 В. Форма оплаты любая.

№ 2473837557 - вчера в 23:50 - 1380 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Гараж, > 30 м² на продажу в Завылово | Гаражи и машиноместа в Завылово | Авито

900 000 ₽

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

**О гараже**  
Площадь: > 30 м²  
Тип гаража: Кирпичный  
Охрана: Нет

**Расположение**  
Алтайский край, Завыловский р-н, с. Завылово, ул. Мамонтова, 41  
[Показать карту](#)

**Описание**  
Продам складское, производственное помещение можно под гараж, площадью 164,8 кв. м, размером 34 х 6 метров. Стены кирпич, потолок перекрыт плитами, подведена электроэнергия. Земельный участок 164,6 кв. м. в собственности. В здании имеется отдельное помещение с отоплением. Огражденный и залогов нет. Документы в порядке. Находится в с. Завылово по ул. Мамонтова 40 В. Форма оплаты любая.

№ 2473837557 - вчера в 23:50 - 1380 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Федеральное публично-правовое агентство "Роскадастр" по Алтайскому краю  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 31.10.2024, поступившего на рассмотрение 31.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
31.10.2024г. № КУВН-001/2024-266504916		22:18:120116:661			
Кадастровый номер:		22:18:120116			
Номер кадастрового квартала:		28.05.2020			
Дата присвоения кадастрового номера:					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 22-22/999-22/999/001/2019-157495			
Адрес:		Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с/с Ключевский, с. Ключи, ул. Кирова, здание 6Г			
Площадь:		89.2			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		Гараж			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен:		Кирпичные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		1964			
Кадастровая стоимость, руб.:		380710.08			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		22:18:120116:10, 22:18:120116:663			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

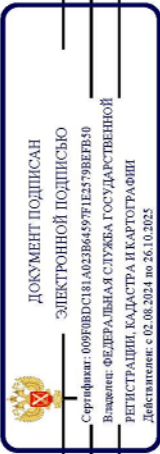
Сертификат: 0096BDC181A023B6497E1E25796F630  
Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 24.10.2025

полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ




Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916			
Кадастровый номер: 22:18:120116:661			
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Воронкова Юлия Васильевна, № 491-18/19, дата завершения кадастровых работ: 12.05.2020		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Леснов Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КЛЮЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ		



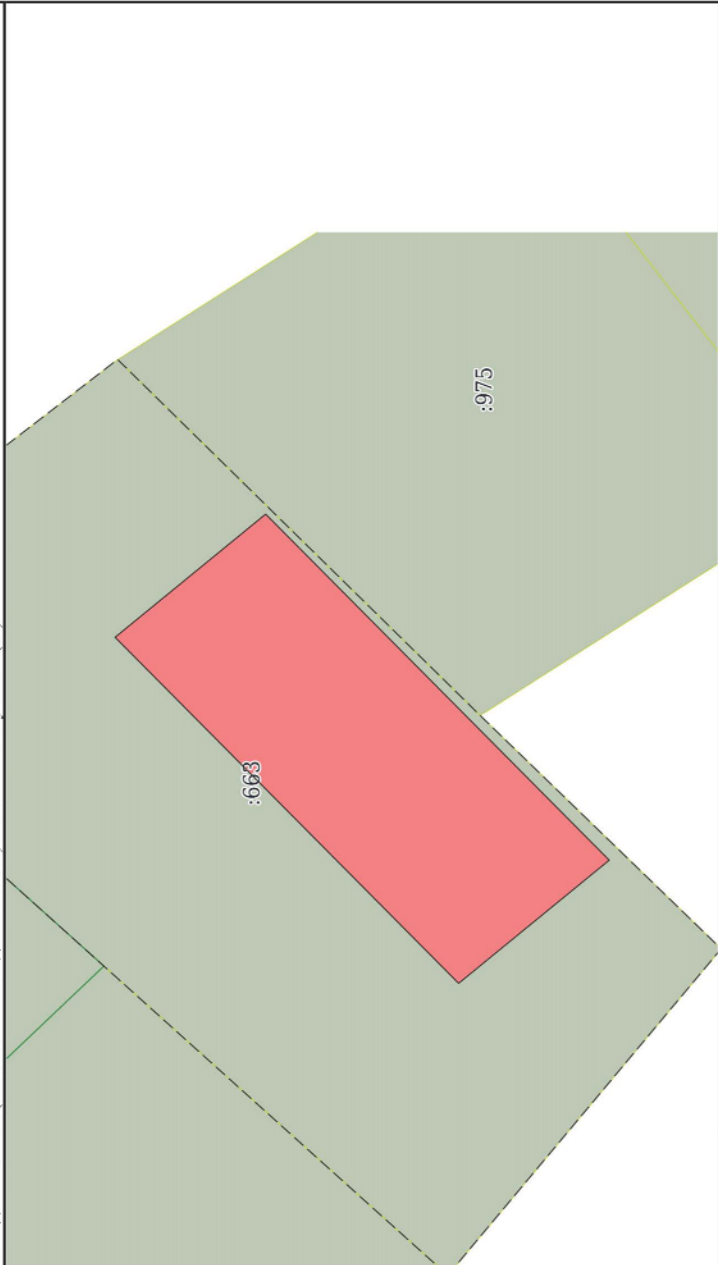
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------


Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916			
Кадастровый номер:		22:18:120116:661	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:18:120116:661-22/013/2020-1 28.05.2020 17:15:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F3BDD31A1A023B844597F1E25798E9240 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 07.08.2014 до: 26.10.2025</p>	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916			
Кадастровый номер: 22:18:120116:661			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 000F9B5C1A02B64597E1E259BEF850		Владелец: Федеральная служба государственной	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
31.10.2024г. № КУВН-001/2024-266504916			
Кадастровый номер: 22:18:120116:661			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК-22, зона 1									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			Глубина, высота, м		
	X	Y					H1	H2	
1	2	3	4	5			6	7	
1	478692.83	1279828.16	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
2	478703.85	1279840.38	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
3	478699.02	1279844.73	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
4	478688	1279832.51	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
1	478692.83	1279828.16	-	0.1			данные	данные	отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости									
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют					
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют					



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F9BDC51A023B44597E1E379BEF50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6			
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504916									
Кадастровый номер: 22:18:120116:661									
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства									
Система координат МСК-22, зона 1									
Номера характерных точек контура		Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
X		Y				Н1 Н2			
1		2		3		4		5 6 7	
данные отсутствуют		данные отсутствуют		данные отсутствуют		данные отсутствуют		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F9BDC1B1A023B44597E1E379BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2024, поступившего на рассмотрение 31.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУВР-001/2024-266504930			
Кадастровый номер: 22:18:120116:663			
Номер кадастрового квартала: 22:18:120116			
Дата присвоения кадастрового номера: 08.07.2020			

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 22-22:999-22:999/001/2020-214421
Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, 6Г
Площадь:	448 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	254589,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	22:18:120116:661
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	22:18:120116:10
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под общественную застройку
Сведения о кадастровом инженере:	Черкасский Игорь Иванович, дата завершения кадастровых работ: 07.07.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000F8BDC181A023B64597E1E2579BEF540  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУ ВП-001/2024-266504930			
Кадастровый номер: 22:18:120116:663			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0009F0BDC51A023BA4597E1E379BEF540  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930			
Кадастровый номер: 22:18:120116:663			
Получатель выписки:		Леснов Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КЛЮЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  Сертификат: 009F9BDC1A1A023B44597E1E379BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div>	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930			
Кадастровый номер: 22:18:120116:663			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:18:120116:663-22/013/2020-1 08.07.2020 13:17:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0090B0DC18A023B64597E1E2579BEF850  
Выдано: ОБЩЕРАЙОННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

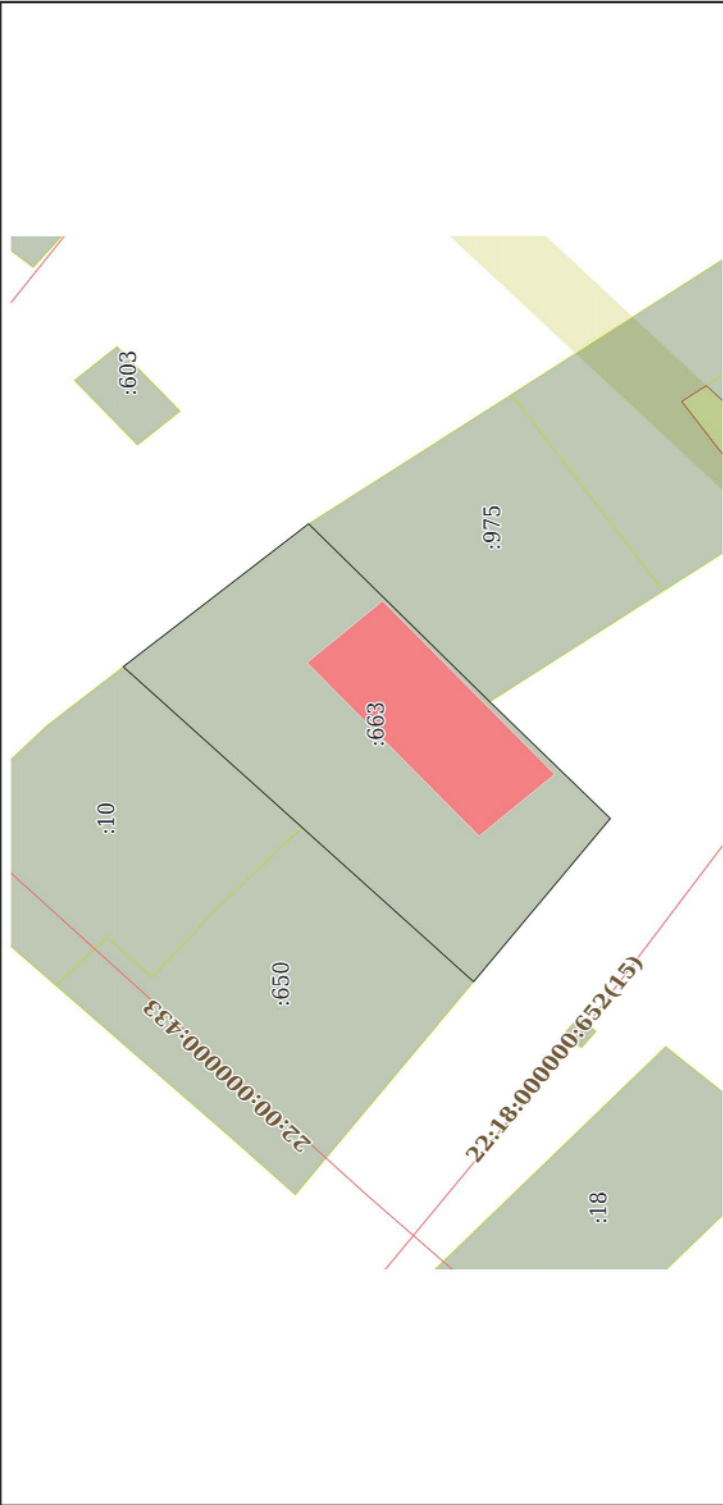
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930			
Кадастровый номер: 22:18:120116:663			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC1A1A023B44597E1E379BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266504930			
Кадастровый номер: 22:18:120116:663			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 000F9B5C31A02B64597F1E2579E6F850  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.10.2024г. № КУВМ-001/2024-266504930				
Кадастровый номер:		22:18:120116:663		

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	44°42'8"	15.52	данные отсутствуют	22:18:120116:650
2	1.1.2	1.1.3	44°41'9"	16.11	данные отсутствуют	22:18:120116:10
3	1.1.3	1.1.4	139°40'9"	15.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	227°13'4"	17.12	данные отсутствуют	22:18:120116:975
5	1.1.5	1.1.6	226°49'7"	11.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	307°15'5"	14.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
658980, Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, ул. Центральная, д. 37, кв. 3						
данные отсутствуют						



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 009F0BDC1A023B44597E1E379BEF50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8					
31.10.2024г. № КУВН-001/2024-266504930					
Кадастровый номер:		22:18:120116:663			
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-22, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	478693.18	1279817.85	долговременный межевой знак	0.1	
2	478684.41	1279829.38	долговременный межевой знак	0.1	
3	478692.14	1279837.62	долговременный межевой знак	0.1	
4	478703.77	1279850.19	долговременный межевой знак	0.1	
5	478715.66	1279840.1	долговременный межевой знак	0.1	
6	478704.21	1279828.77	долговременный межевой знак	0.1	
1	478693.18	1279817.85	долговременный межевой знак	0.1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 009F0BDC51A023B4597E1E379BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Приложение №3 Копии документов оценщика  
Копии образовательных документов оценщика



г. Барнаул, Россия «25» апреля 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ R391R776/0001324

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R391R776/0001324 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, приоритетному статусу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Булавику Константин Владимирович  
Россия, Край Алтайский, Город Барнаул  
ИФН: 22300160220

2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лейджене СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «26» мая 2024 г. по 24:00 часов «25» мая 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 000/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 000/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или принятым Страховщиком (внутренним урегулированием ущерба действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возмещение неподлежащих одобрению и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВАЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»  
М.П.  
Директор Филиала  
Писаменко Константин Викторович  
Должность: 4334  
Доверенность №4114/22N от 20.04.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кочев Александр  
Тел. 8-813-222-3159, электронная почта: KochvAN@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

№ 3789 от 05.08.2021

**Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Булавику Константину Владимировичу о том, что Булавику Константин Владимирович является членом Саморегулируемой ассоциацией оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 25.07.2008 за регистрационным № 2550.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Понор	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер Протокола	Прекращение
023328-2	02.07.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	02.07.2021-02.07.2024	-	-
023327-1	02.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	02.07.2021-02.07.2024	-	-
005892-2	16.03.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	-	срок действия истек до 16.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ № 109 от 04.02.2023
005893-1	16.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	-	срок действия истек до 16.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ № 109 от 04.02.2023

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 августа 2021.

Дата составления выписки: 06 августа 2021.

Генеральный директор СМАО: С. В. Сукова

115311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII  
www.smao.ru, (495) 604-41-49, 604-41-70, info@smao.ru