

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

№ - 056-03.24

Дата составления 25 марта 2024 года

Дата оценки 20 марта 2024 года

ЗАКАЗЧИК:

Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество

Барнаул 2024



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. 056-03.24 от 25 марта 2024 года

Начальнику управления сельского хозяйства и
продовольствия Администрации Ключевского района
Алтайского края
Жадько И.В.

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

Уважаемый Игорь Владимирович!

Согласно Договору № 056-03.24 от 15 марта 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 20 марта 2024 года составляет с учетом математического округления до первой значимой цифры:

| № п/п | Наименование | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|--|--|----------------------------------|
| 1 | Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е | 1 202 732,00 |
| | в т.ч.: | |
| | Здание. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 кв. м | 1 065 320,00 |
| | Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку | 137 412,00 |
| ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ДВЕ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ДВА РУБЛЯ | | |

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 15 марта 2024 года № 056-03.24.

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 | Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е |

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. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 кв. м | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей без НДС | |
| Результат, полученный при применении затратного подхода | не применялся |
| Результат, полученный при применении сравнительного подхода | 1 065 320 |
| Результат, полученный при применении доходного подхода | не применялся |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. | |
| 1 065 320 | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
| Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей без НДС | |
| Результат, полученный при применении затратного подхода | не применялся |
| Результат, полученный при применении сравнительного подхода | 137 412 |
| Результат, полученный при применении доходного подхода | не применялся |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. | |
| 137 412 | |

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 № 056-03.24 от 25 марта 2024 года являются: Заказчик, законные представители, а также надзорные, контролирурующие органы и суд по их требованию.

1.5. Задание на оценку

Таблица 3

| | |
|----------------|--|
| Объекты оценки | Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е |
|----------------|--|

| | |
|---|---|
| Состав объекта оценки | 1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 кв. м 2. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 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. Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2024 г КУВИ-001/2024-15671443 2. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2024 г КУВИ-001/2024-15691730 | |
| 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 | 20 марта 2024 года |
| Срок проведения оценки | с 15 по 20 марта 2024 года |
| Дата составления отчета | 25 марта 2024 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 | Управлению сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края |
| Налоговая идентификация | 2248002141 / 224801001 |
| | 1022202315299, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 |
| 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» № 023327-1 от 02 июля 2021г |

| | |
|---|--|
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности | Полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № № R391R/776/500014/23 АО "АльфаСтрахование" от 22.05.2023г. |
| 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 | Оценщик выполнивший настоящий отчет не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика. Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |

* - 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 |
|---|
| 1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; |
| 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. |
| 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. |
| 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. |

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.
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.
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. Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е
 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2024 г КУВИ-001/2024-15671443
 2. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2024 г КУВИ-001/2024-15691730

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

1. Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е
 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2024 г КУВИ-001/2024-15671443
2. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку
 2. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.01.2024 г КУВИ-001/2024-15691730

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

| | | | |
|---|--|--|-------|
| 1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 кв. м | | | |
| Собственник объекта оценки: Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края. | | | |
| Сведения об имущественных правах - Собственность публично-правовых образований (Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края) | | Наличие обременений - Не установлены | |
| Год ввода в эксплуатацию | 2008 | Площадь, кв.м. | 742,2 |
| Технические характеристики и техсостояние | | | |
| Наименование элемента | Материал | | |
| Фундаменты | Ленточный | | |
| Стены и перегородки | Кирпичные, перегородки - Кирпичные | | |
| Перекрытия и покрытия | Плиты | | |
| Кровля | Шифер | | |
| Полы | Досчатые | | |
| Проемы | Оконные - простые деревянные остекленные Дверные - простые деревянные | | |
| Внутренняя отделка | Простая (побелка+покраска) | | |
| Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.: | | | |
| отопление | - | | |
| водопровод | - | | |
| канализация | - | | |
| электроснабжение | - | | |
| прочие | - | | |
| Текущее использование объекта оценки - не используется | | | |
| Техсостояние здания | | | |
| Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. | | | |
|  | |  | |
|  | |  | |



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.

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

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

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. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь | Административное | Текущее | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| | | | 1. Производственное | 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 текущее использование.

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 январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября-ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1 % в декабре 2023 года.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов - +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков - +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%. 3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -+17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока - на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе - +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении - ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная - выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее - +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

- По данным Минэкономразвития России, https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_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-декабре 2023 года сводный индекс промышленного производства (далее - ИПП) сложился на уровне 105,8 % (по России - 103,5 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции - 668,0 млрд. рублей. В обрабатывающей промышленности ИПП составил 106,7 %, объем отгруженных товаров предприятиями отрасли - 586,5 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 109,1 %. Отмечается прирост объемов выпуска мяса и субпродуктов - на 13,1 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы - на 20,2 %, изделий колбасных - на 3,4 %, полуфабрикатов мясных - на 23,0 %, консервов мясных - на 24,1 %, рыбы переработанной и консервированной - на 9,7 %, молока и сливок сухих - на 25,6 %, сыров - на 16,8 %, крупы - на 1,0 %, сахара - на 2,3 %, масла растительного рафинированного - на 4,1 %, масла растительного нерафинированного - на 38,3 %, сыворотки - на 1,3 %, мороженого - на 16,2 %, майонезов - на 7,9 %, добавок биологически активных к пище - на 15,1 %, добавок пищевых комплексных - на 1,9 %, комбикормов - на 4,4 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, кокса и нефтепродуктов, прочих транспортных средств и оборудования, химических веществ и химических продуктов, металлургическом, в производстве электрического оборудования, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, компьютеров, электронных и оптических изделий, мебели, одежды, прочих готовых изделий.

В добывающем секторе объем отгруженных товаров составил 11,1 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

В январе-декабре 2023 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 216,3 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 262,8 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (103,6 % к январю-декабрю 2022 года), 1113,8 тыс. тонн молока, 1129,2 млн. яиц (101,9 % к январю-декабрю 2022 года).

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-декабре 2023 года составил 89,0 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 11360 новых квартир общей площадью 945,8 тыс. кв. метров, что на 2,4 % больше января-декабря 2022 года. Ввод нового жилья увеличен в 2 муниципальных округах, 5 городских округах и 31 муниципальном районе края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-ноября 2023 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 44,0 тыс. рублей, увеличившись на 17,8 % к соответствующему периоду 2022 года, в реальном выражении - на 11,2 % (по России - рост на 13,8 % и 7,6 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (112,2 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве мебели (в 1,9 раза), одежды (144,0 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (142,4 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (134,0 %), прочих транспортных средств и оборудования (128,0 %), текстильных изделий (125,5 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (125,1 %), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (124,9 %), пищевых продуктов (124,5 %), электрического оборудования (121,9 %), напитков (121,7 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (121,4 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (119,6 %), прочей неметаллической минеральной продукции (118,1 %), химических веществ и химических продуктов (117,3 %), металлургическом (117,3 %), бумаги и бумажных изделий (115,6 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (113,1 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (111,5 %), в производстве кожи и изделий из кожи (110,7 %), прочих готовых изделий (107,0 %). В образовании заработная плата выросла на 14,0 %, в здравоохранении - на 14,6 %.

По состоянию на 01.01.2024 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 10,9 тыс. человек, или 0,9 % от численности рабочей силы. За январь-декабрь 2023 года трудоустроены 26,5 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-декабря 2023 года составил 505,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 103,0 % к аналогичному периоду 2022 года.

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-декабре 2023 года составил 142,5 млрд. рублей, в сопоставимых ценах - 102,4 % к аналогичному периоду 2022 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в декабре 2023 года составил 100,7 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2022 года - 108,8 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 2 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (5829,03 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 20 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на муку пшеничную.

- Основные социально-экономические показатели Алтайского края (https://econom22.ru/economy/se-monitoring/2023/monitoring_12_2023.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:

Таблица 11

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости сходного назначения

| № п/п | Аналог | Площадь, кв.м. | Цена, руб. |
|-------|--|----------------|------------|
| 1 | Свободного назначения, 246.7 м ² ,с землей 2922 м2. О помещении. Вход: с улицы. Общая площадь: 246.7 м ² . Этаж: 1. Отделка: без отделки. Тип сделки: продажа. Расположение. Алтайский край, Мамонтовский р-н, с. Буканское, ул. Победы, 38. Описание Здание – корзинный цех площадью 246,7 кв. м, кадастровый номер 22:27:011901:1302;земельный участок площадью 2922 кв. м, кадастровый номер 22:27:011901:26, расположенные по адресу: Алтайский край, Мамонтовский район, с. Буканское, ул. Победы, д. 38а. СРОЧНО ПРОДАЁТСЯ !!! ИЛИ СДАЕТСЯ В АРЕНДУ!!! Здание – корзинный цех : этажность : 1; площадь 246,7кв.м. Кадастровый номер: 22:27:011901:1302. Здание расположено на земельном участке площадью 2922 кв.м. Кадастровый номер: 22:27:011901:26. Адрес: Алтайский край, Мамонтовский район, с. Буканское, ул. Победы, д. 38а Данное здание прекрасно подойдёт под все Ваши цели и задачи , будь то магазин , кафе , производство или же переведено в жилой фонд и собственная усадьба ! Собственник. БЕЗ КОМИССИИ. О здании готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице Объявление № 3569501986 · 2 февраля в 06:47 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/mamontovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_246.7_ms_zemley_2922_m2_3569501986) | 246,7 | 720 000 |
| 2 | Здание, 124 м ² . О здании. Вход: с улицы. Общая площадь: 124 м ² . Отделка: без отделки. Отопление: нет. Тип сделки: продажа. Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Нефтебазовская ул., 12Б. Описание Продаётся строение 124,8 м (первое фото) на земельном участке 7,85 соток. О здании. Готовность: в эксплуатации. Тип здания: другой. Парковка: на улице Объявление № 3604106179 · 15 февраля в 00:36 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_124_m_3604106179) | 124,0 | 330 000 |

| | | | |
|---|---|-------|-----------|
| 3 | <p>Свободного назначения, 210 м². О помещении Вход: со двора Общая площадь: 210 м² Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт Отопление: нет Тип сделки: продажа. Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Советская ул., 47. Описание В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ ЗДАНИЕ делиться на 2 части, одна будет настроена под сервис или мойку, другая часть под коммерческую недвижимость. Возможны разные варианты оплаты, в том числе, рассрочка! Отлично подойдёт под абсолютно разные цели, такие как: большой торговый комплекс, разделённый на залы и секции (например, мебельный центр), создание досугово-развлекательных элементов (проведение встреч и собраний в конференц-зале с показом кинофильмов; переоборудование под лазертаг-арену и так далее) и многое другое, на что хватит вашей фантазии! В здании есть большой гаражный бокс с высокими воротами для стоянки транспорта различных типов. Территория вокруг объекта облагорожена - поддерживается чистота. Имеется отдельный вход с торца. Находится на одной из центральных улиц поселка. В шаговой доступности от здания расположены все основные структуры села: администрация, красивейшая церковь, дом культуры, парк с детскими площадками, местная гостиница, магазины, кафе и другое. О здании Готовность: строится Тип здания: торговый центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 10 Объявление № 2949092278 · 16 февраля в 21:30 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_2949092278)</p> | 210,0 | 690 000 |
| 4 | <p>Торговая площадь, 656.6 м². О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 656.6 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Отчёт о бизнес-потенциале. Расположение Алтайский край, Баевский р-н, с. Баево, ул. Ленина, 60 Описание Объект находится в собственности, электричество 50кВт, вода, канализация местная. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: торговый центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 15 Объявление № 2948819217 · 5 февраля в 14:44 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/baevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_656.6_m_2948819217)</p> | 656,6 | 3 099 999 |
| 5 | <p>Свободного назначения, 894.7 м², с землей 4852 м2. О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 894.7 м² Этаж: 1 Отделка: без отделки Отопление: нет Тип сделки: продажа. Расположение Алтайский край, муниципальный округ Славгород, с. Райгород, Первомайская ул., 41 Описание СОБСТВЕННИК! СРОЧНО ПРОДАЁТСЯ !!! ИЛИ СДАЕТСЯ В АРЕНДУ!!! 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 Данное здание прекрасно подойдёт для использования в качестве склада, гаража. Возможны организация и запуск СТО либо легкого производства. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная Объявление № 3536674334 · 2 февраля в 06:58 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/yarovoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_894.7_m_s_zemley_4852_m2_3536674334)</p> | 894,7 | 650 000 |
| 6 | <p>Торговая площадь, 192.9 м². О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 192.9 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Табунский р-н, с. Алтайское, Ульяновская ул., 14 Описание Продается здание действующего продуктового магазина площадью 193 кв.м., в том числе торговая площадь 77,4 кв.м., складские помещения 59,9 кв.м. вместе с земельным участком общей площадью 565 кв.м. (в собственности). Ограничений и обременений нет. Имеются все необходимые коммуникации: центральное отопление, централизованная вода, канализация, есть сан. узел. Имеется в резерве электро отопление. Есть холодильное оборудование: морозильные камеры, витрины, шкафы, лари, кондиционер. Здание находится в центре села Алтайское Табунского района Алтайского края. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Объявление № 2774710175 · 23 января в 17:25 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/tabuny/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_192.9_m_2774710175)</p> | 192,9 | 1 000 000 |

| | | | |
|----|---|-------|-----------|
| 7 | Свободного назначения, 380 м ² . О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 380 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить Отопление: нет Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Первомайская ул., 80. Описание Первая линия рядом магазин Водолей, школы, сады, магнит фикс-прайс Высокий трафик Обжитой район Привлекательность объекта: Стабильный доход на который вы можете выйти (арендные платежи 190 000 рублей Два входа. Описание объекта Первый этаж Более 3м высота потолков светлое и теплое помещение все коммуникации на этаже можно сделать под себя Из преимуществ Подключил 380 вольт, 50 -КВТ парковка на улице на 10 автомобилей. Любые формы оплаты Хороший торг первым дозвонившимся на этой неделе. Звони все расскажу если нужно покажу О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 10 Объявление № 2949302048 · 16 февраля в 21:39 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/kulunda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_380_m_2949302048) | 380,0 | 590 000 |
| 8 | Свободного назначения, 240 м ² . О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 240 м ² Этаж: 1 Отделка: офисная Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Егорьевский р-н, Новогорьевский сельсовет, с. Новогорьевское, Пролетарская ул., 32А/1. Описание Продается в собственность бывшая ветлаборатория площадью 241,3 кв. м, кадастровый номер 22:09:020407:581; и земельный участок площадью 886 кв. м, кадастровый номер 22:09:020407:645, расположенный по адресу: Алтайский край, Егорьевский район, с. Новогорьевское, ул. Пролетарская, 32а в районе природных озер Горькое (соленое) и Горько-перешеечное, рядом сосновый бор. коммуникации есть. Требуется ремонт. Все в собственности. Без обременений и долгов. Хорошая недвижимость для гостинично- туристического бизнеса, ветеринарного, реабилитационного, спортивного, медицинского центров, грязелечебницы, пансионата для пожилых людей и др. Расстояние до города Рубцовска 40 километров по хорошей дороге. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице Объявление № 3619029642 · 16 февраля в 13:57 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/novogorevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_3619029642) | 240 | 600 000 |
| 9 | Здание, 505.7 м ² . О здании Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 505.7 м ² Высота потолков: 4 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 220 кВт Отопление: автономное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Усть-Калманский р-н, с. Михайловка, ул. Ленина, 104. Описание Продам помещение! Все документы на руках. Земля в собственности! Торг. Идеально подойдет для производства, оптово-розничной торговли, торговли запасными частями, расходниками и аксессуарами, продовольственными и непродовольственными товарами, для размещения различных мастерских, для склада. Новая крыша. Большое количество парковочных мест на прилегающей территории. Остановки общественного транспорта в пешей доступности. Имеется возможность ускорить строительные и отделочные работы, а также выполнить планировку и отделку в соответствии с Вашими пожеланиями. Свободная планировка. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Объявление № 3544730067 · 16 февраля в 11:26 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/ust-kalmanka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_505.7_m_3544730067) | 505,7 | 1 050 000 |
| 10 | Свободного назначения, 230 м ² . Можно посмотреть по видеосвязи. О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть. Общая площадь: 230 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 2.5 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 5 кВт Отопление: автономное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Усть-Пристанский р-н, с. Усть-Чарышская Пристань, Новая ул., 3 Описание здание площадью 224,6 кв. м, земельный участок площадью 4804 кв. м, расположенные по адресу: Алтайский край, Усть-Пристанский район, с. Усть-Чарышская Пристань, ул. Новая, д. 3, продажа, аренда, обмен. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице Количество парковочных мест: 20 Объявление № 3802382230 · 16 февраля в 23:09 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/ust-charyshskaya_pristan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_230_m_3802382230) | 230 | 490 000 |

| | | | |
|----|--|-------|-----------|
| 11 | Здание, 761.4 м². О здании Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 761.4 м² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить Отопление: нет Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Тальменский р-н, с. Кашкарагаиха, ул. 40 лет Победы, 59А Описание Продается 2-х этажное здание бывшего торгового центра (760м2) , расположенного на участке земли 27.5 соток в с. Кашкарагаиха. Здание и земля в собственности. Конструктив здания: ж/б фундаменты, плиты перекрытия, бетонные лестничные пролеты, кирпичная кладка. Здание пригодно для любого вида деятельности, подлежит капитальному ремонту (обследование на надежность конструкций проводилось). Коммуникации подведены. Имеется газораспределительное оборудование в 500 метрах от участка (реальная возможность подключиться к газу). На участке есть в наличии овощехранилище. Или возможно здание на разбор. И очень хороший участок земли в центре под любой вид деятельности. Торг уместен. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 30 Объявление № 3571772896 · 31 января в 13:49 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/talmenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_761.4_m_3571772896) | 761,4 | 1 000 000 |
|----|--|-------|-----------|

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 727 руб/кв.м. максимальное значение - 5184 руб/кв.м., при средней величине показателя - 2643руб/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%.

Анализ рынка земельных участков

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

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

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

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

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками.

Таблица 12

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка земельных участков коммерческого назначения в сельских населенных пунктах Алтайского края.

| № п/п | Аналог | Площадь, кв.м. | Цена, руб. |
|-------|--|----------------|------------|
| 1 | Участок 10 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 10 сот. Расположение. Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 6. Описание 1031 кв.м цена договорная. Объявление № 3767665358 · 13 марта в 12:15 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/altayskiy_kray_klyuchi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3767665358) | 1 000 | 100 000 |
| 2 | Участок 20 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 20 сот. Расположение. Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Сибирская ул. Описание Участок огорожен, есть точка подключения электричества. По улице Сибирская находится. Реальному покупателю разумный торг. Объявление № 3381064339 · 29 февраля в 18:26 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3381064339) | 2 000 | 215 000 |
| 3 | Участок 13,8 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 13,8 сот. Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда. Описание От собственника продаётся земельный участок площадью 1382 кв.м., Алтайский край, с. Кулунда, ул. Мира, д. 41. КН 22:23:050001:4026 Земли поселений, ЛПХ. Координаты участка на Яндекс карте/навигаторе 52.578947, 78.923954 Метка на карте здесь соответствует действительности, участок виден на ПКК и на космоснимках, просьба осмотр провести самостоятельно. Без обременений. Торг, ипотека возможны. Объявление № 3424827672 · 20 февраля в 14:37 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_138_sot_izhs_3424827672) | 1 380 | 350 000 |
| 4 | Участок 7,7 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 7,7 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Славгородская ул., 55. Описание 1/3 земельного участка под ИЖС. Площадь доли участка 7,7 сотки. Объявление № 3671305980 · 22 февраля в 17:39 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3671305980) | 770 | 70 000 |
| 5 | Участок 26 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 26 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина. Описание Продам участок 26 соток под ИЖС. Участок без построек. Установлен однофазный счетчик. Объявление № 3432090142 · 25 февраля в 12:14 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_3432090142) | 2 600 | 400 000 |
| 6 | Участок 12,17 га (ИЖС). Об участке Площадь: 1217 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Ленина, 301. Описание Продам участок под строительство, на участке дом после пожара есть огород водопровод выгребная яма Объявление № 3619317630 · 15 марта в 13:29 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_1217_ga_izhs_3619317630) | 1 217 | 100 000 |

Таким образом, мы имеем минимальное значение стоимости одного квадратного метра в размере 82 руб/кв.м., максимальное значение составит 254 руб/кв.м., и среднее значение стоимости за единицу площади аналогичных по назначению участков равна 131 руб/кв.м.

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

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

Объем передаваемых прав

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом, принадлежащим на праве собственности. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30+%.

Условия финансирования

Вид оплаты, условия кредитования, иные условия. Если условия оплаты предполагают перенесение сроков оплаты, предварительную оплату для снятия обременения или иные условия, то эти условия могут оказывать воздействие как в сторону повышения, так и в сторону понижения цены. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Условия продажи

Нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Фактор связан со специфическими особенностями реализации оцениваемого объекта: он может быть арестован, реализуем с аукционных торгов, продаваем аффилированным лицам, т.е. условия продажи являются нерыночными, следовательно, данные условия могут приводить к существенному изменению стоимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Условия рынка: торг

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи 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 купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». 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%.

Физические характеристики: техническое состояние

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

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 | Свободного назначения, 240 м ² . О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 240 м ² Этаж: 1 Отделка: офисная Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Егорьевский р-н, Новогорьевский сельсовет, с. Новогорьевское, Пролетарская ул., 32А/1. Описание Продается в собственность бывшая ветлаборатория площадью 241,3 кв. м, кадастровый номер 22:09:020407:581; и земельный участок площадью 886 кв. м, кадастровый номер 22:09:020407:645, расположенный по адресу: Алтайский край, Егорьевский район, с. Новогорьевское, ул. Пролетарская, 32а в районе природных озер Горькое (соленое) и Горько-перешеечное, рядом сосновый бор. коммуникации есть. Требуется ремонт. Все в собственности. Без обременений и долгов. Хорошая недвижимость для гостинично- туристического бизнеса, ветеринарного, реабилитационного, спортивного, медицинского центров, грязелечебницы, пансионата для пожилых людей и др. Расстояние до города Рубцовска 40 километров по хорошей дороге. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице Объявление № 3619029642 · 16 февраля в 13:57 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/novogorevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_3619029642) | 240 | 600 000 |
| Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки или покрытия. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ основного конструктива 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. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 50%. | | | |
| 2 | Здание, 505.7 м ² . О здании Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 505.7 м ² Высота потолков: 4 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 220 кВт Отопление: автономное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Усть-Калманский р-н, с. Михайловка, ул. Ленина, 104. Описание Продам помещение! Все документы на руках. Земля в собственности! Торг. Идеально подойдет для производства, оптово-розничной торговли, торговли запасными частями, расходниками и аксессуарами, продовольственными и непродовольственными товарами, для размещения различных мастерских, для склада. Новая крыша. Большое количество парковочных мест на прилегающей территории. Остановки общественного транспорта в пешей доступности. Имеется возможность ускорить строительные и отделочные работы, а также выполнить планировку и отделку в соответствии с Вашими пожеланиями. Свободная планировка. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Объявление № 3544730067 · 16 февраля в 11:26 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/ust-kalmanka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_505.7_m_3544730067) | 505,7 | 1 050 000 |
| Общее техническое состояние объекта оценивается как - Удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин. 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 - 40%. | | | |

| | | | |
|---|--|-------|---------|
| 3 | Свободного назначения, 380 м ² . О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 380 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить Отопление: нет Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Первомайская ул., 80. Описание Первая линия рядом магазин Водолей, школы, сады, магнит фикс-прайс Высокий трафик Обжитой район Привлекательность объекта: Стабильный доход на который вы можете выйти (арендные платежи 190 000 рублей Два входа. Описание объекта Первый этаж Более 3м высота потолков светлое и теплое помещение все коммуникации на этаже можно сделать под себя Из преимуществ Подключил 380 вольт, 50 -КВТ парковка на улице на 10 автомобилей. Любые формы оплаты Хороший торг первым дозвонившимся на этой неделе. Звони все расскажу если нужно покажу О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 10 Объявление № 2949302048 · 16 февраля в 21:39 (Источник информации: сайт АВИТО) | 380,0 | 590 000 |
| Общее техническое состояние объекта оценивается как - условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций - имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки или покрытия. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ основного конструктива 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. Величина физического износа согласно экспертной оценке для объекта аналога составляет - 50% | | | |

Расчет стоимости объекта недвижимости представлен в таб. №13.

Таблица 13

Здание. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 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. | 742,2 | 240,00 | 505,70 | 380,00 |
| Цена продажи руб. без НДС | X | руб. / руб/кв.м. 500 000 / 2 083 | руб. / руб/кв.м. 875 000 / 1 730 | руб. / руб/кв.м. 491 667 / 1 294 |
| Снижение цены в процессе торгов | X | предложение -10,1% / 1 872,9 | предложение -10,1% / 1 555,5 | предложение -10,1% / 1 163,2 |
| Корректировка на дату предложения | 20 марта 2024 года | Объявление № 3619029642 · 16 февраля в 13:57 | Объявление № 3544730067 · 16 февраля в 11:26 | Объявление № 3802382230 · 16 февраля в 23:09 |
| | Корректировка | 1 руб. / руб/кв.м. 449 500 / 1 872,92 | 1 руб. / руб/кв.м. 786 625 / 1 555,52 | 1 руб. / руб/кв.м. 442 008 / 1 163,18 |
| Корректировка на земельный участок | Площадь ЗУ, кв.м. | 886,00 | 900,00 | 0,00 |
| | Стоимость ЗУ, руб. | 110 812,43 | 112 484,47 | 0,00 |
| Корректировка на статус населенного пункта | Цена продажи без учета ЗУ | руб. / руб/кв.м. 338 688 / 1 411 | руб. / руб/кв.м. 674 141 / 1 333 | руб. / руб/кв.м. 442 008 / 1 163 |
| | Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3 | Алтайский край, Егорьевский район, с. Новогорьевское, ул. Пролетарская, 32а | Алтайский край, Усть-Калманский р-н, с. Михайловка, ул. Ленина, 104 | Алтайский край, Кулундинский район с. Кулунда, Первомайская ул., 80 |
| Корректировка на площадь | Райцентр с/х района | 0,59 поправка / с попр. | 0,47 поправка / с попр. | 0,59 поправка / с попр. |
| | 0,59 | 1,00 / 1 411,20 | 1,26 / 1 673,45 | 1,00 / 1 163,18 |
| Корректировка на техническое состояние здания | Удовлетворительное | Условно-удовлетворительное | Удовлетворительное | Условно-удовлетворительное |
| | Требует ремонта | Требует кап.ремонта | Требует кап.ремонта | Требует кап.ремонта |
| Корректировка на сумму | 40,00% | 50,00% поправка / с попр. 1,20 / 1 693,44 | 40,00% поправка / с попр. 1,00 / 1 673,45 | 50,00% поправка / с попр. 1,20 / 1 395,82 |
| | 742,2 | 240,00 поправка / с попр. -13,80% / 1 459,74 | 505,70 поправка / с попр. -4,90% / 1 591,45 | 380,00 поправка / с попр. -8,50% / 1 277,17 |
| Суммарное количество корректировок | | 5,00 | 6,00 | 5,00 |
| Весовые коэффициенты | | 0,350 | 0,300 | 0,350 |
| Итоговая стоимость, руб./кв. | | 510,91 | 477,43 | 447,01 |
| | | | 1 435,4 | |
| Итоговая стоимость, руб | | | 1 065 320,0 | |

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 | |
|---|--|------------------|----------------------|-----------------|
| | | | нижняя граница | верхняя граница |
| 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 площадь

В ходе проведенного анализа рынка было установлено, что на стоимость 1 кв.м. площадь оказывает влияние.

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.



Поскольку в справочнике не представлены данные по городам с численностью населения до 500 тысяч человек оценщиком использовались данные усредненные по городам России.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

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

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

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

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

T – коэффициент торможения цены, %.

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 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. |

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:

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

где: VA_i – вес i -го аналога;

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

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

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

Абсолютная корректировка на наличие земельного участка

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения,

Таблица 15

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

| № п/п | Аналог | Площадь, кв.м. | Цена, руб. |
|-------|---|----------------|------------|
| 1 | Участок 10 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 10 сот. Расположение. Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 6. Описание 1031 кв.м цена договорная. Объявление № 3767665358 · 13 марта в 12:15 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/altayskiy_kray_klyuchi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3767665358) | 1 000 | 100 000 |
| 2 | Участок 20 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 20 сот. Расположение. Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Сибирская ул. Описание Участок огорожен, есть точка подключения электричества. По улице Сибирская находится. Реальному покупателю разумный торг. Объявление № 3381064339 · 29 февраля в 18:26 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3381064339) | 2 000 | 215 000 |
| 3 | Участок 7,7 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 7,7 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Славгородская ул., 55. Описание 1/3 земельного участка под ИЖС. Площадь доли участка 7,7 сотки. Объявление № 3671305980 · 22 февраля в 17:39 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3671305980) | 770 | 70 000 |

Расчет стоимости права собственности земельного участка под объектами аналогами представлен в таб. №16 - 17.

Таблица 16

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

| Факторы сравнения | Оцениваемый объект | Объекты - аналоги | | |
|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| | | Аналог 1 (C ₁) | Аналог 2 (C ₂) | Аналог 3 (C ₃) |
| Площадь объекта, кв.м. | 886,0 | 1 000 | 2 000 | 770 |
| Цена продажи | X | руб. / руб./кв.м. 100000 / 100 | руб. / руб./кв.м. 215000 / 108 | руб. / руб./кв.м. 70000 / 91 |
| Корректировка на дату предложения | 22 февраля 2024 гоода | Объявление № 3767665358 · 13 марта в 12:15 | Объявление № 3381064339 · 29 февраля в 18:2 | Объявление № 3671305980 · 22 февраля в 17:39 |
| | | поправка / с попр. 1,00 / 100,00 | поправка / с попр. 1,14 / 122,86 | поправка / с попр. 1,00 / 90,91 |

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| Корректировка на функциональное назначение земельного участка | Коммерческая застройка | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| | | поправка / с погр. | поправка / с погр. | поправка / с погр. |
| | | 1,51 / 151,00 | 1,51 / 185,51 | 1,51 / 137,27 |
| Корректировка на статус населенного пункта | Алтайский край, Егорьевский район, с. Новогорьевское, ул. Пролетарская, 32а | Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 6 | Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Сибирская ул. | Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Славгородская ул., 55 |
| | | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района |
| | Районный центр с/х района | 0,61 | 0,61 | 0,61 |
| | 0,61 | 1,00 / 151,00 | 1,00 / 185,51 | 1,00 / 137,27 |
| Корректировка на объём передаваемых прав | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| | | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| | | X | 0,0 / 151,00 | 0,0 / 185,51 |
| Корректировка на разницу в площади | 886,0 | 1000,00 | 2000,00 | 770,00 |
| | | X | 0,00% / 151,00 | 4,20% / 193,31 |
| Снижение цены в процессе торгов | X | предложение | предложение | предложение |
| | | -18,4% / 123,22 | -18,4% / 157,74 | -18,4% / 111,23 |
| Весовые коэффициенты | 1,0 | 0,39 | 0,20 | 0,41 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м. | | 48,60 | 30,91 | 45,56 |
| | | | 125,07 | |
| Итоговая стоимость, руб. | | 110 812,43 | | |

Таблица 17

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

| Факторы сравнения | Оцениваемый объект | Объекты - аналоги | | |
|---|---|--|---|--|
| | | Аналог 1 (C ₁) | Аналог 2 (C ₂) | Аналог 3 (C ₃) |
| Площадь объекта, кв.м. | 900,0 | 1 000 | 2 000 | 770 |
| Цена продажи | X | руб. / руб./кв.м. | руб. / руб./кв.м. | руб. / руб./кв.м. |
| | | 100000 / 100 | 215000 / 108 | 70000 / 91 |
| Корректировка на дату предложения | 22 февраля 2024 года | Объявление № 3767665358 · 13 марта в 12:15 | Объявление № 3381064339 · 29 февраля в 18:2 | Объявление № 3671305980 · 22 февраля в 17:39 |
| | | поправка / с погр. | поправка / с погр. | поправка / с погр. |
| | | 1,00 / 100,00 | 1,14 / 122,86 | 1,00 / 90,91 |
| Корректировка на функциональное назначение земельного участка | Коммерческая застройка | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| | | поправка / с погр. | поправка / с погр. | поправка / с погр. |
| | | 1,51 / 151,00 | 1,51 / 185,51 | 1,51 / 137,27 |
| Корректировка на статус населенного пункта | Алтайский край, Усть-Калманский р-н, с. Михайловка, ул. Ленина, 104 | Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 6 | Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Сибирская ул. | Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Славгородская ул., 55 |
| | | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района |
| | Прочие населенные пункты | 0,61 | 0,61 | 0,61 |
| | 0,61 | 1,00 / 151,00 | 1,00 / 185,51 | 1,00 / 137,27 |
| Корректировка на объём передаваемых прав | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| | | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на наличие коммуникаций | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| | | X | 0,0 / 151,00 | 0,0 / 185,51 |
| Корректировка на разницу в площади | 900,0 | 1000,00 | 2000,00 | 770,00 |
| | | X | 0,00% / 151,00 | 4,10% / 193,12 |
| Снижение цены в процессе торгов | X | предложение | предложение | предложение |
| | | -18,4% / 123,22 | -18,4% / 157,59 | -18,4% / 111,12 |

| | | | | |
|--------------------------------|-----|------------|-------|-------|
| Весовые коэффициенты | 1,0 | 0,39 | 0,20 | 0,41 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м. | | 48,46 | 30,88 | 45,64 |
| Итоговая стоимость, руб. | | 124,98 | | |
| | | 112 484,47 | | |

Корректировка на дату предложения

Корректировка не проводилась все цены на объекты-аналоги не выбывались 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 функциональное назначение земельного участка

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.

| | Объект-аналог | | | |
|---|--|---|--|--|
| | Земельные участки под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку |
| под коммерческую застройку | | | | |
| Земельные участки под коммерческую застройку | 1,00 | 1,02 | 1,51 | 1,67 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,98 | 1,00 | 1,48 | 1,63 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,66 | 0,68 | 1,00 | 1,10 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,60 | 0,61 | 0,91 | 1,00 |

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,72 | 0,69 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,64 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,47 | 0,53 |

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка не производилась так как объекты аналоги и объекты исследования расположены на красной линии.

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка не производилась, все объекты-аналоги как и объект оценки находятся на праве собственности.

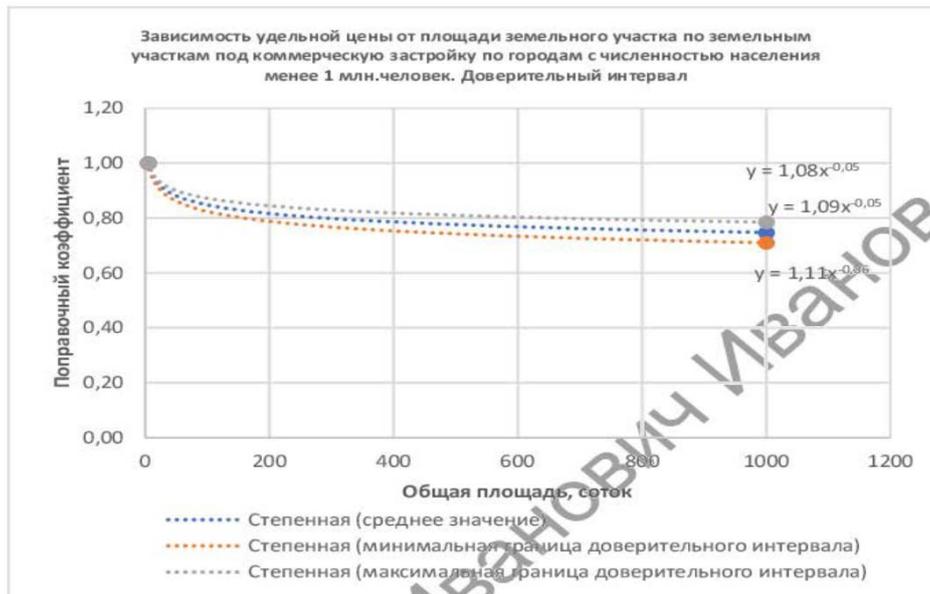
Корректировка на наличие коммуникаций

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

Корректировка на различие в площади

В ходе проведенного анализа рынка было установлено, что на стоимость 1 кв.м. площадь оказывает влияние.

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.



Корректировка рассчитывалась по формуле:

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

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

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

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

T – коэффициент торможения цены, %.

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|--|---|---|
| | Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков | Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков | Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов оценщиков |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 17,9% | 18,4% | 1,03 |

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:

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

где: VA_i – вес i -го аналога;

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения,

Таблица 18

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

| № п/п | Аналог | Площадь, кв.м. | Цена, руб. |
|-------|--|----------------|------------|
| 1 | Участок 10 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 10 сот. Расположение. Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 6. Описание 1031 кв.м цена договорная. Объявление № 3767665358 · 13 марта в 12:15 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/altayskiy_kray_klyuchi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3767665358) | 1 000 | 100 000 |
| 2 | Участок 20 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 20 сот. Расположение. Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Сибирская ул. Описание Участок огорожен, есть точка подключения электричества. По улице Сибирская находится. Реальному покупателю разумный торг. Объявление № 3381064339 · 29 февраля в 18:26 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3381064339) | 2 000 | 215 000 |
| 3 | Участок 7,7 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 7,7 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Славгородская ул., 55. Описание 1/3 земельного участка под ИЖС. Площадь доли участка 7,7 сотки. Объявление № 3671305980 · 22 февраля в 17:39 (Источник информации AVITO - https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3671305980) | 770 | 70 000 |

Расчет стоимости права собственности земельного участка под объектами аналогами представлен в таб. №19.

Таблица 19

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок

Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку

| Факторы сравнения | Оцениваемый объект | Объекты - аналоги | | |
|---|------------------------|--|---|--|
| | | Аналог 1 (C ₁) | Аналог 2 (C ₂) | Аналог 3 (C ₃) |
| Площадь объекта, кв.м. | 1 118,0 | 1 000 | 2 000 | 770 |
| Цена продажи | X | руб. / руб./кв.м. | руб. / руб./кв.м. | руб. / руб./кв.м. |
| | | 100000 / 100 | 215000 / 108 | 70000 / 91 |
| Корректировка на дату предложения | 20 марта 2024 года | Объявление № 3321101682 · 31 января 2024 г., в 09:42 | Объявление № 575396205 · 26 января 2024 г., в 11:28 | Объявление № 3418029946 · 25 января 2024 г., в 16:15 |
| | | поправка / с попр. 1,00 / 100,00 | поправка / с попр. 1,00 / 107,50 | поправка / с попр. 1,00 / 90,91 |
| Корректировка на функциональное назначение земельного участка | Коммерческая застройка | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| | | поправка / с попр. 1,51 / 151,00 | поправка / с попр. 1,51 / 162,33 | поправка / с попр. 1,51 / 137,27 |

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| Корректировка на статус населенного пункта | Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е | Алтайский край, Ключевский р-н, Ключевский сельсовет, с. Ключи, Центральная ул., 6 | Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Сибирская ул. | Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, Славгородская ул., 55 |
| | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района | Районный центр с/х района |
| | | 0,61 | 0,61 | 0,61 |
| | | поправка / с погр. | поправка / с погр. | поправка / с погр. |
| 0,61 | 1,00 / 151,00 | 1,00 / 162,33 | 1,00 / 137,27 | |
| Корректировка на объём передаваемых прав | Право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| | | 1 | 1 | 1 |
| 1 | 1,00 / 151,00 | 1,00 / 162,33 | 1,00 / 137,27 | |
| Корректировка на наличие коммуникаций | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| | X | 0,0 / 151,00 | 0,0 / 162,33 | 0,0 / 137,27 |
| Корректировка на разницу в площади | 1 118,0 | 1000,00 | 2000,00 | 770,00 |
| | X | 0,00% / 151,00 | 3,00% / 167,19 | -1,80% / 134,80 |
| Снижение цены в процессе торгов | X | предложение | предложение | предложение |
| | | -17,9% / 123,97 | -17,9% / 137,27 | -17,9% / 110,67 |
| Весовые коэффициенты | 1,0 | 0,34 | 0,29 | 0,37 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м. | | 41,76 | 40,03 | 41,11 |
| Итоговая стоимость, руб. | | 122,91 | | |
| | | 137 411,77 | | |

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 функциональное назначение земельного участка

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.

| под коммерческую застройку | Объект-аналог | | | |
|---|--|---|--|--|
| | Земельные участки под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку |
| Земельные участки под коммерческую застройку | 1,00 | 1,02 | 1,51 | 1,67 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,98 | 1,00 | 1,48 | 1,63 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,66 | 0,68 | 1,00 | 1,10 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,60 | 0,61 | 0,91 | 1,00 |

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,72 | 0,69 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,64 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,47 | 0,53 |

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка не производилась так как объекты аналоги и объекты исследования расположены на красной линии.

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка не производилась, все объекты-аналоги как и объект оценки находятся на праве собственности.

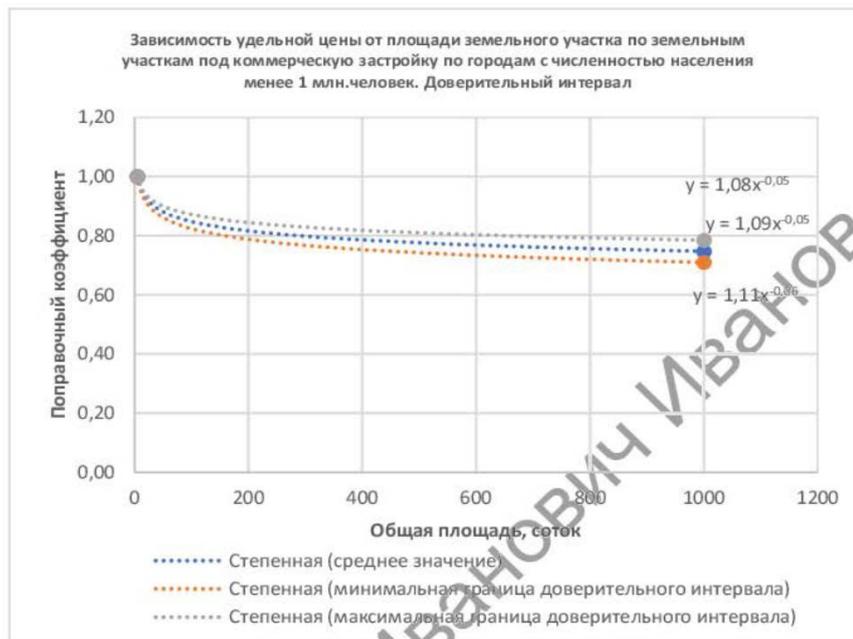
Корректировка на наличие коммуникаций

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

Корректировка на различие в площади

В ходе проведенного анализа рынка было установлено, что на стоимость 1 кв.м. площадь оказывает влияние.

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.



Корректировка рассчитывалась по формуле:

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

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

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

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

T – коэффициент торможения цены, %.

Корректировка на торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2022.

| Неактивный рынок | | | |
|--|--|---|---|
| Класс объектов | Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков | Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков | Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов оценщиков |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 17,9% | 18,4% | 1,03 |

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:

$$VA_i = 1/O\Pi_i * 1/(\sum(1/O\Pi_i))$$

где: VA_i – вес i -го аналога;

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

$$O\Pi_i = IV_{ai} - V_{aki}/V_{ai}$$

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

Расчет итоговой величины стоимости объектов оценки по сравнительному подходу представлен в таб. №20.

Таблица 20

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 ОКС, руб. |
|---------------|--|----------------|----------------------|---------------------------|
| 1 | Здание. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 кв. м | 742,20 | 1 435,4 | 1 065 320 |
| 2 | Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку | 1 118,00 | 122,9 | 137 412 |
| ИТОГО: | | | | 1 202 732 |

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, придается 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), придается 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 21

Итоговая стоимость с учетом весовых коэффициентов

| № п/п | Наименование | Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов) без НДС | | | | | | Рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС. |
|-------|--|---|------|------------------|------|-----------------|------|---|
| | | сравнит. подход | вес | затратный подход | вес | доходный подход | вес | |
| 1 | Здание. Кадастровый номер: 22:18:120117:205. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3. Наименование: Здание интерната. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 742,2 кв. м | 1 065 320 | 1,00 | не применялся | 0,00 | не применялся | 0,00 | 1 065 320,00 |
| 2 | Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120117:552. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е. Площадь уточненная: 1 118 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку | 137 412 | 1,00 | не применялся | 0,00 | не применялся | 0,00 | 137 412,00 |

6. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 22

| № п/п | Объекты оценки | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|--|--|----------------------------------|
| 1 | Нежилое здание интерната кадастровый номер: 22:18:120117:205, площадью 742,2 кв.м., расположенное земельном участке с кадастровым номером 22:18:120117:552, площадью 1118, кв.м., по адресу: Ключевский, с. Ключи, ул. Делегатская, 3е | 1 202 732,00 |
| ИТОГО рыночная стоимость: | | 1 202 732 |
| ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ДВЕ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ДВА РУБЛЯ | | |

7. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

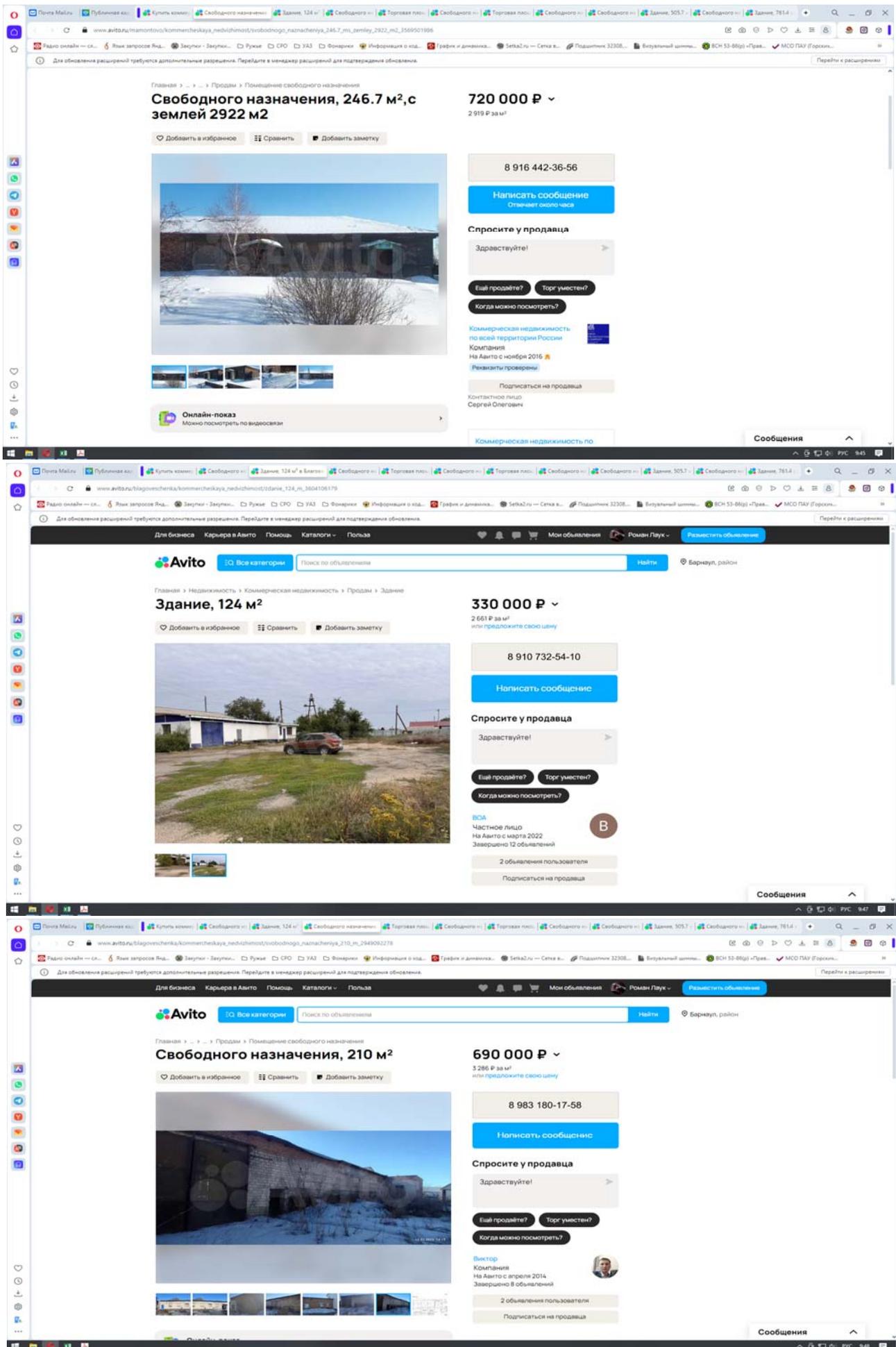
Я нижеподписавшиеся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- 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 какой 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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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



Avito

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза

Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 656.6 м²

3 099 999 ₽

4 721 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 963 113-76-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Avito с января 2018
Завершено 5 объявлений
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Avito

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза

Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Коммерческая недвижимость по всей территории России

На Avito с ноября 2016

Главная > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 894.7 м², с землей 4852 м²

650 000 ₽

727 ₽ за м²

8 985 504-15-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

Avito

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза

Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 192.9 м²

1 000 000 ₽

5 184 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 913 260-45-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина
Компания
На Avito с января 2023
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Avito

Свободного назначения, 380 м²

590 000 ₽

1553 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 983 180-17-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виктор
Компания
На Avito с апреля 2014
Завершено 8 объявлений

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Avito

Свободного назначения, 240 м²

600 000 ₽

2 500 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 911 450-93-77

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Т
Частное лицо
На Avito с июля 2021

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Avito

Здание, 505.7 м²

1 050 000 ₽

2 076 ₽ за м²

8 913 211-38-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости
«Сити Трейд»
Компания
На Avito с августа 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Филовова Анастасия

Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 230 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



490 000 Р

2 130 Р за м²
или предложите свою цену

8 960 954-06-86

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алексей
Компания
На Avito с сентября 2013
Завершено 67 объявлений
Документы проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 761.4 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 000 000 Р

1 315 Р за м²
или предложите свою цену

8 913 080-23-90

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Интернал
Компания
На Avito с сентября 2015

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена Анатольевна

Сообщения

Земельные участки

Avito

Участок 10 сот. (ИЖС)

10 000 ₽
1 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 967 817-26-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлѐте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с марта 2015
Эквивалент: -1.63 тонны CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Сообщения

Avito

Участок 20 сот. (ИЖС)

215 000 ₽
10 750 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 932 512-57-06

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлѐте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Собственник
Агентство
На Avito с мая 2012

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Сообщения

Avito

Участок 13,8 сот. (ИЖС)

350 000 ₽
25 362 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 918 990-21-61

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлѐте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Андрей Степанов
Агентство
Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Сообщения

Avito

Участок 7,7 сот. (ИЖС)

70 000 ₽
9 091 ₽ за сотку или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с декабря 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Avito

Участок 26 сот. (ИЖС)

400 000 ₽
15 385 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 932 512-52-98

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Константин Владев
Частное лицо
На Авито с января 2017

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 26 сот.

Avito

Участок 12,17 га (ИЖС)

100 000 ₽
82 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 967 817-02-70

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Анатолий Стрелков
Частное лицо
На Авито с апреля 2018

Подписаться на продавца

Об участке

Приложение 2. Информация, предоставленная заказчиком.



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 17.01.2024, поступившего на рассмотрение 17.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

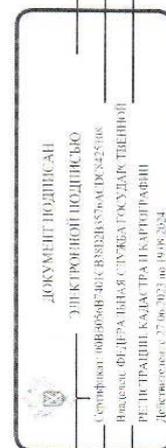
| Здание | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела: 4 |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов выписки: 7 |
| 17.01.2024; № КУВИ-001/2024-15671443 | |
| Кадастровый номер: | 22:18:120117:205 |
| Номер кадастрового квартала: | 22:18:120117 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 21.08.2013 |

Раздел 1, Лист 1

| | |
|---|--|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 22:18:120117:0188:01:217:600:000001550 25.04.2008 ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ по Алтайскому краю" |
| Местоположение: | Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, село Ключи, Делегатская улица, д. 3 |
| Площадь: | 742.2 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Здание интернет-кафе |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 |
| Материал наружных стен: | Из прочих материалов |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2008 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 12681007.2 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 22:18:120117:188, 22:18:120117:552 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект 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 | |
| Уполномоченный сотрудник | |
| ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ | |
| РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| Документ №: с:27.06.2023:№ 29.06.2024 | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | |
| ИНДИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

| Здание | | |
|---|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего листов выписки: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15671443 | | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:205 | | |
| Виды разрешенного использования: | нежилое | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| 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 помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Лесов Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КЛЮЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ | |



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

| Здание | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15671443 | |
| Кадатровый номер: 22:18:120117-205 | |
| 1 | Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края |
| Правообладатель (правообладатели): 1.1 Мунципальное образование Ключевский район Алтайского края 1.1.1 данные отсутствуют | |
| Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | |
| 2 | 2.1 Собственность 22-22-10/004/2008-184 25.04.2008 12:26:14 данные отсутствуют |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | |
| 3 | 3.1 данные отсутствуют |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | |
| 4 | 4.1 Отграничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Аренда дата государственной регистрации: 12.08.2021 12:02:27 номер государственной регистрации: 22:18:120117:205-22/14/2021-1 срок, на который установлены право и обременение: Срок действия с 12.08.2021 по 04.08.2031 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Гурко Игорь Николаевич, 20.08.1967, с. Долина Благовещенского района Алтайского края, Российская Федерация паспорт гражданина Российской Федерации серия 01 11 №722772, выдан 24.09.2012, ТП УФМС России по Алтайскому краю Россия, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, ул. 40 лет Победы, д. 2 данные отсутствуют |
| Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | |
| основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, выдан 05.08.2021, дата государственной регистрации: 12.08.2021, номер государственной регистрации: 22:18:120117:205-22/14/2021-2 данные отсутствуют | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют | |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 806606640686268576a5c8e42108
 Выходяще: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 Подпись: 22.06.2023 06:19:09.2824

Полное наименование должности: _____ инициалы, фамилия

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15671443 | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:205 | |

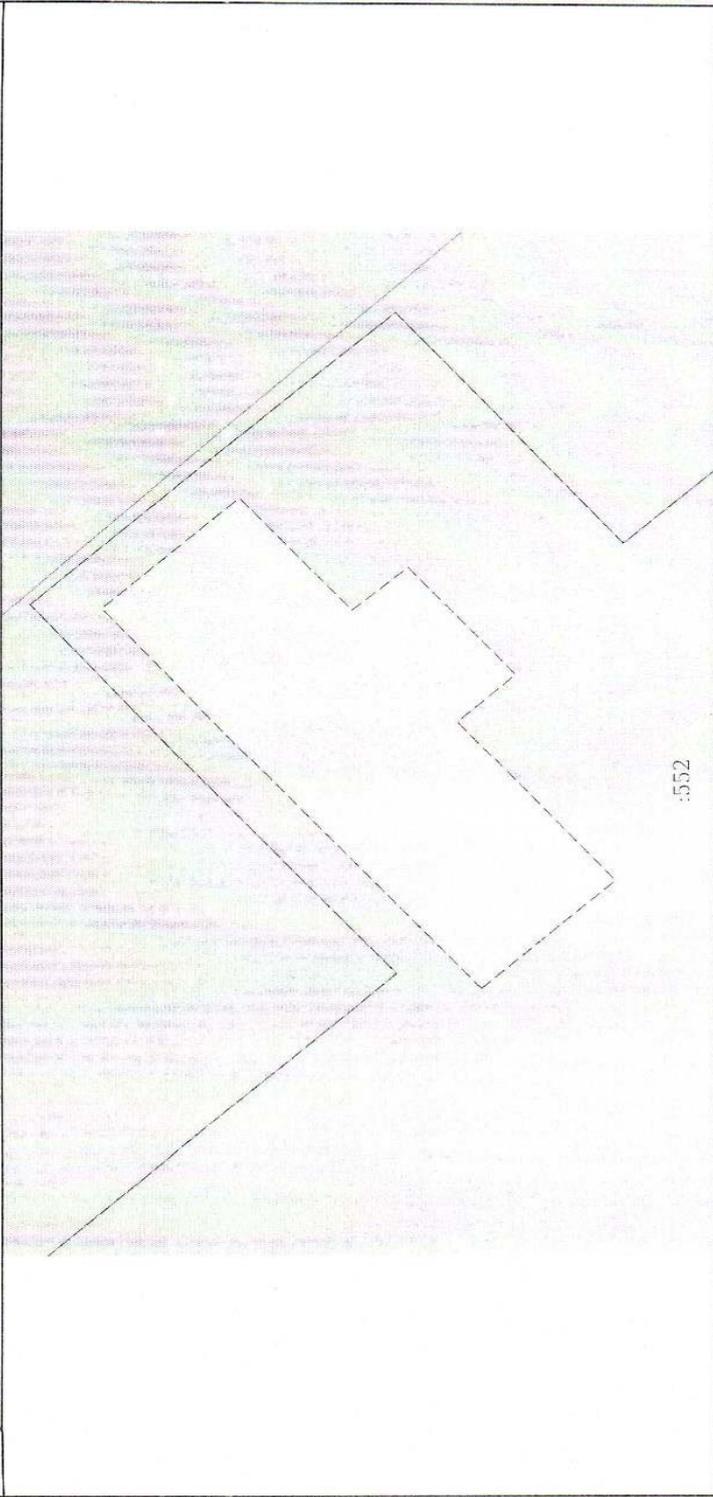
| | | |
|----|--|---------------------|
| | сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 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 | Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР ТАТАРСТАН Документ №: 17.01.2024-15671443 от 19.09.2024 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | |

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: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15671443 | | | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:205 | | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

| | |
|--|----------------------|
| Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр информации в области технического регулирования" Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр информации в области технического регулирования" Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр информации в области технического регулирования" | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| Сертификат: 00000008-001/2024-15671443 | ИННЦИПАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| Полное наименование должности | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

| Значие | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 6.1 | Всего листов раздела 6.1: 2 | Всего разделов: 4 |
| Всего листов выписки: 7 | | |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15671443 | | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:205 | | |

| Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке | | | | | |
|--|---------------|------------|-----|--|------------|
| Учетный номер части: 1 | | | | | |
| Система координат МКК-22, зона 1 | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м | Примечание |
| | X | Y | Z | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1 | 478243.48 | 1279643.74 | 0.1 | | |
| 2 | 478255.6 | 1279657.26 | 0.1 | | |
| 3 | 478251.17 | 1279661.23 | 0.1 | | |
| 4 | 478247.59 | 1279657.23 | 0.1 | | |
| 5 | 478245.81 | 1279658.77 | 0.1 | | |
| 6 | 478242.37 | 1279654.94 | 0.1 | | |
| 7 | 478244.23 | 1279653.27 | 0.1 | | |
| 8 | 478239.16 | 1279647.61 | 0.1 | | |
| 1 | 478243.48 | 1279643.74 | 0.1 | | |

| | |
|-------------------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| | Сертификат: 000066097001638282437666808425108 |
| | Выписка: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ |
| | РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| | Действительна с: 27.06.2023 по: 19.09.2024 |
| | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 6.1 | Всего листов выписки: 7 |
| Лист № 2 раздела 6.1 : 2 | Всего разделов: 4 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15671443 | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:205 | |

| Учетный номер части | Основная характеристика, единица измерения | | | Общие сведения о части объекта недвижимости | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|--|----------|---------------------|---|-------------------------------|--|
| | тип | значение | единица измерения | | | |
| 1 | площадь | 117.3 | в квадратных метрах | | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| | протяженность | 0 | в метрах | | | |
| | объем | 0 | в кубических метрах | | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи № 830287545820508 Федеральное агентство технического регулирования Федеральное казначейство Российской Федерации Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | 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 17.01.2024, поступившего на рассмотрение 17.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15691730 | | | |
| Кадастровый номер: | 22:18:120117:552 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 22:18:120117 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 12.12.2023 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, ул. Деlegatesкая, 3с | | |
| Площадь: | 1118 +/- 12 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 457586.22 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 22:18:120117:205 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 22:18:120117:188 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | Под общественную застройку | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | образование земельного участка : 188:ЗУ1 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 22:18:120117:188 с сохранением исходного в измененных границах., 572/2023, 2023-12-01 | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | 16152, исправлением ранее допущенной реестровой ошибки в сведениях ЕГРН земельного участка с кадастровым номером 22:18:120117:552, 572-1/2023, 2023-12-12 | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

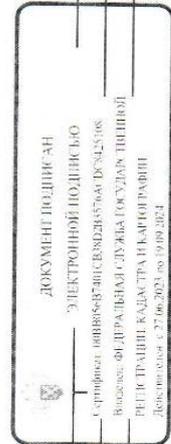
Сертификат: 00B9060F340F088283576A084E2308
Выдает: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА УДАЛЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Доверенность: с 22.06.2021 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

| Земельный участок | |
|---------------------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Вид объекта недвижимости |
| Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 5 |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15691730 | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:552 | |
| 1 | <p>1.1 Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> |
| 2 | <p>2.1 Собственность 22:18:120117:552-22/115/2023-1 12.12.2023 08:57:35</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p> |
| 3 | <p>не зарегистрировано</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> |
| 4 | данные отсутствуют |
| 5 | данные отсутствуют |
| 6 | данные отсутствуют |
| 7 | данные отсутствуют |
| 8 | данные отсутствуют |
| 9 | данные отсутствуют |
| 10 | данные отсутствуют |
| 11 | отсутствуют |



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: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15691730 | | | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:552 | | | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют. | | |

| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008060607560163020167676063062108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБАТОК УДАРЕТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОГРАФИИ (Действителен с 22.06.2013 по 19.09.2024) | | | |

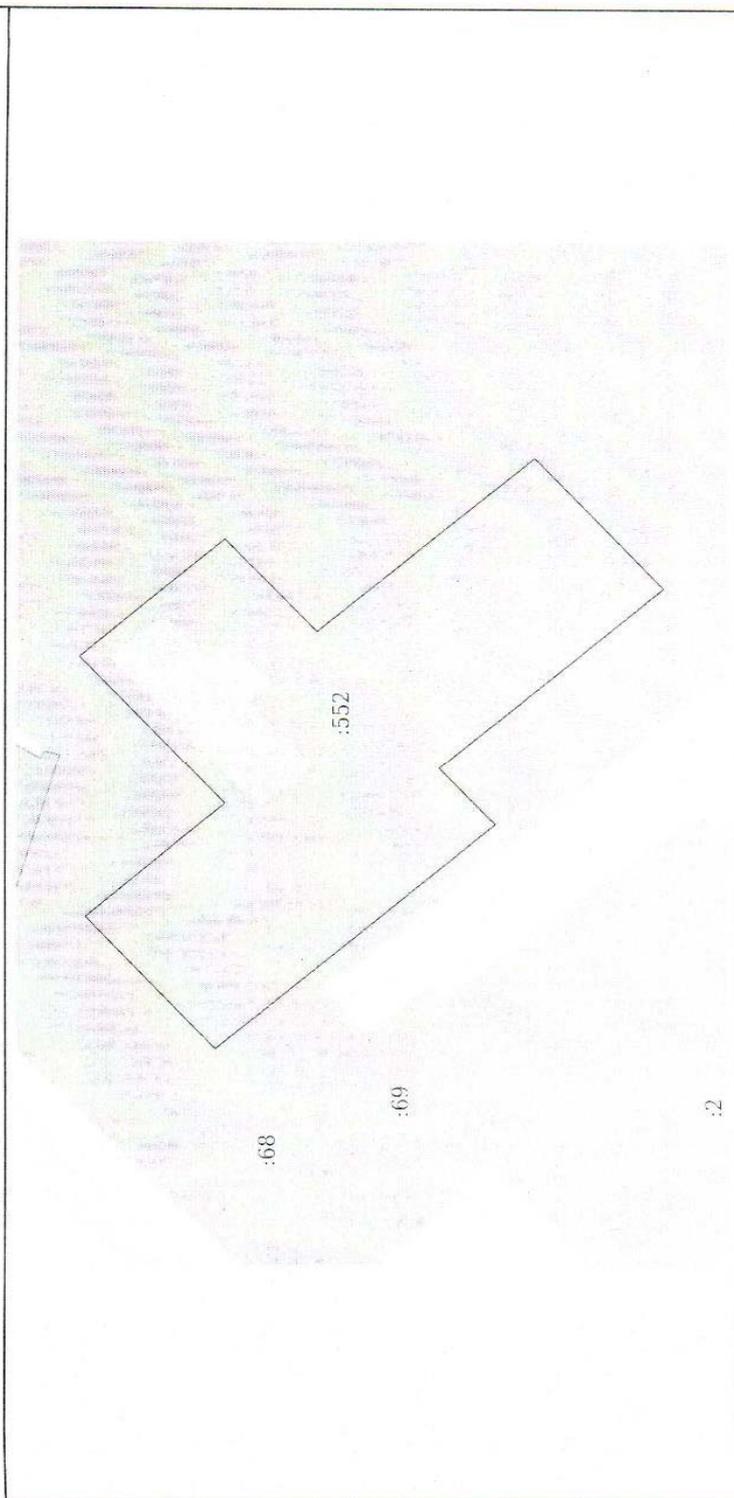
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Земельный участок | | |
| вид объекта недвижимости | | |

| | | | |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|

| |
|---------------------------------------|
| 17.01.2024г. № КУВН-001/2024-15691730 |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:552 |

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500
 условные обозначения:

| | | |
|-------------------------------|-------------------|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0003030470015183283376483842408 Владелец: ФГБУ «Центральный кадастровый центр» РЕГИСТРАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР Девятковский с/п 27.06.2023 по 09.09.2024 |
| | | |

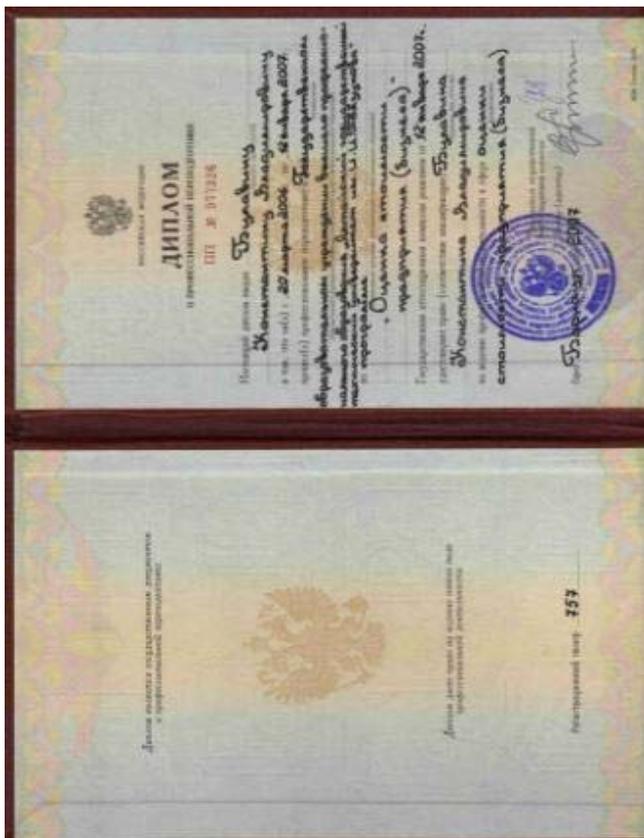
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
| 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15691730 | | | |
| Кадастровый номер: 22:18:120117:552 | | | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|---|--------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|---|
| № п/п | Номер точки начальной ая | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | 7 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 48°15.1' | 15.71 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 138°10.1' | 15.1 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 48°10.6' | 17.61 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 138°12.0' | 15.71 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 228°12.4' | 11 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 138°12.1' | 23.3 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 228°13.2' | 15.61 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 318°13.1' | 24.18 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 228°13.4' | 6.74 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.1 | 318°13.4' | 29.93 | данные отсутствуют | 22:18:120117:188 | адрес отсутствует |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Средство: ОБЪЕДИНЕННЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР | |
| | | Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗАКОНОВ, РЕШЕНИЙ | |
| | | РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ | |
| | | Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
| | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

Приложение №3 Копии документов оценщика
Копии образовательных документов оценщика



г. Барнаул, Россия «22» мая 2023 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № КЗН11677/05001423 (далее Договор страхования, заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не является, но дополняет условия Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Положением и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Булавин Константин Владимирович
Алтайский край г. Барнаул, ул. Орджоникидзе, д. 17
ИНН: 0234016420
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 119182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7712056324 ОГРН: 770001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «26» мая 2023 г. по 24:00 часов «25» мая 2024 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
- ФРАНШИЗА:** 10% от страховой суммы, указанной в разделе 13 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Не установлена.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
2.1. Страховым случаем с учетом всех исключений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительности (благостоянию) оценщику в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
2.2. Страховым случаем также является возмещение внеарбитражных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с исполнением или требованием (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 отмены требования (иска, претензии) в возмещение вреда или суммы размер возмещения.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Страхователь: Булавин Константин Владимирович
Договор № КЗН11677/05001423 от 20.04.2022
Менеджер договора со стороны Страховщика: Ключев Александр
электронная почта: KuchevAN@alfastrah.ru



№ 3789 от 05.08.2021

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу Булавина Константина Владимировича о том, что Булавин Константин Владимирович является членом Саморегулируемой ассоциацией оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 23.07.2008 за регистрационным № 2550.
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

| Понрав | Дата выдачи | Направление оценочной деятельности | Кем выдан | Срок действия | Основание аннулирования, дата и номер приказа | Примечание |
|----------|-------------|------------------------------------|--|-----------------------|---|--|
| 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 прекращен 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 04.02.2021 |
| 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 прекращен 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 04.02.2021 |

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 августа 2021.
Дата составления выписки: 06 августа 2021.
Генеральный директор СМАО: С. В. Сухова

