

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

№ - 203-08.24

Дата составления 11 сентября 2024 года

Дата оценки 10 сентября 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. 203-08.24 от 11 сентября 2024 года

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

656048, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Орлиная, д.17

Уважаемый Игорь Владимирович!

Согласно Договору № 203-08.24 от 15 августа 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 10 сентября 2024 года составляет с учетом математического округления до первой значимой цифры:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м	63 912,00
2	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м	28 611,00
3	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м	14 833,00
4	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Пол общественную застройку	880 294,00
ИТОГО:		987 650,00
ДЕВЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ РУБЛЕЙ		

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 августа 2024 года № 203-08.24.

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: 656048, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Орлиная, д.17, Табл. 1.

Таблица 1

Объекты оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м
2	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м
3	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м
4	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку

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: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 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	63 912
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
63 912	

Таблица 3

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 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	28 611
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
28 611	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 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	14 833
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
14 833	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный 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	880 294
Результат, полученный при применении доходного подхода	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	
880 294	

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 № 203-08.24 от 11 сентября 2024 года являются: Заказчик, законные представители, а также надзорные, контролирующие органы и суд по их требованию.

1.5. Задание на оценку

Объекты оценки	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку
Состав объекта оценки	1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м 2. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м 3. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м 4. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный 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	
<p>1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м</p> <p>Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753070</p>	
<p>2. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м</p> <p>Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753234.</p>	
<p>3. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м</p> <p>Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753008.</p>	
<p>4. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку</p> <p>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177.</p>	
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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	10 сентября 2024 года
Срок проведения оценки	с 15 августа по 11 сентября 2024 года
Дата составления отчета	11 сентября 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 7

Наименование	Управлению сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края
Налоговая идентификация	2248002141 / 224801001
	1022202315299, дата присвоения: 13.09.2002
Юридический адрес	656048, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Орлиная, д.17

1.7. Сведения об оценщике

Таблица 8

Ф. И. О.	Булавин Константин Владимирович
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» Свидетельство №2550 от 23.07.2008г., выписка из реестра №1790 от 27.04.2020г.

Документ, подтверждающий получение образования	Диплом ПП № 977326, выданный АГТУ им. И.И.Ползунова 12 января 2007г. По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Свидетельство о повышении квалификации №327, выдано АНО ВПО "Алтайская академия экономики и права (институт)", г.Барнаул, 2009г., Свидетельство о повышении квалификации №1003, выдано АНО ВПО "Алтайская академия экономики и права (институт)", г.Барнаул, 2012г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039161-1 от 19 июня 2024г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № R391R/776/500013/24 АО "АльфаСтрахование" от 25.04.2024г.
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 9

Законодательные и нормативные акты
<ol style="list-style-type: none">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 14.04.2022г.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
<ul style="list-style-type: none">- 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
<ul style="list-style-type: none">- Краевой еженедельный специализированный журнал «НГС-Недвижимость»- сайт бесплатных объявлений Авито
Данные, предоставленные заказчиком
<ol style="list-style-type: none">1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-2077530702. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753234.3. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753008.4. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177.

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

1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м

Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753070

2. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м

Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753234.

3. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м

Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753008.

4. Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177.

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 с 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 10

Описание объекта

1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 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	1955	Площадь, кв.м.	211,7
Технические характеристики и техсостояние			
Наименование элемента	Материал		
Фундаменты	Ленточный		
Стены и перегородки	Кирпичные, перегородки - Кирпич/гипсокартон		
Перекрытия и покрытия	Плиты		
Кровля	Металлическая по деревянной обрешетке		
Полы	Досчатые		
Проемы	Окна пластиковые пакеты Двери простые филенчатые		
Внутренняя отделка	Простая		
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление	демонтировано		
водопровод	+		
канализация	+		
электроснабжение	+		
прочие	-		
Текущее использование объекта оценки - не используется, аварийное			
Техсостояние здания			
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.			
			



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.

Описание объекта

2 . Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м			
Собственник объекта оценки: Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края . ИНН/КПП: 2248002141 / 224801001.			
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	1955	Площадь, кв.м.	130,8
Технические характеристики и техсостояние			
Наименование элемента		Материал	
Фундаменты		Ленточный	
Стены и перегородки		Кирпичные, перегородки - Кирпич	
Перекрытия и покрытия		Совмещенные с кровлей	
Кровля		Шифер	
Полы		Бетонные	
Проемы		Оконные-простые остекленные Двухстворчатые ворота	
Внутренняя отделка		Отсутствует	
Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:			
отопление		-	
водопровод		-	
канализация		-	
электроснабжение		-	
прочие		-	
Текущее использование объекта оценки - не используется, аварийное			
Техсостояние здания			
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.			
			
			



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.

Описание объекта

3 . Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 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 1955 Площадь, кв.м. 61,4

Технические характеристики и техсостояние

Наименование элемента	Материал
Фундаменты	Ленточный
Стены и перегородки	Кирпичные, перегородки - Отсутствуют
Перекрытия и покрытия	Кирпичные
Кровля	Шифер по деревянной обрешетке
Полы	Бетонные
Проемы	Окна - простые деревянные остекленные двери простые деревянные
Внутренняя отделка	Обшивка рейкой

Коммуникации (наличие+;отсутствие-) в т.ч.:

отопление	-
водопровод	-
канализация	-
электроснабжение	-
прочие	-

Текущее использование объекта оценки - не используется, аварийное

Техсостояние здания

Общее техническое состояние объекта оценивается как - Условно-удовлетворительное. Состояние несменяемых конструкций зданий - Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.





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.

Описание объекта

4 . Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку	
Собственник объекта оценки: Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского района Алтайского края . ИНН/КПП 2248002141 / 224801001.	
Сведения об имущественных правах	Собственность публично-правовых образований (Управление сельского хозяйства и продовольствия Администрации Ключевского
Наличие обременений	Не установлены
Кадастровый номер	22:18:120206:10
Кадастровая стоимость, руб.	2 117 456
Площадь, кв.м.	6 123,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под общественную застройку.
Рельеф	Равнинный
Сведения об износе объекта оценки	
Физический износ	Земельный участок относится к имуществу, для которого понятие физического износа не применимо, функциональное и экономическое устаревания не выявлено.
Функциональное устаревание	
Экономическое устаревание	
Информация о текущем использовании объекта оценки и других факторах и характеристиках	
Текущее использование земельного участка	Под общественную застройку.
Местоположение	
	
Объекты капитального строительства на ЗУ	
1. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м	
2. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м	
3. Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м	
Документы, идентифицирующие объект оценки	
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 12.09.2023Г. № КУВИ-001/2023-207753177.	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Кроме описанных выше характеристик объекта, не выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Кроме описанных выше характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.	

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

Таблица 14

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 15

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: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м	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

2	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м	Производственное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Административное	1	1	0	0	2
			2. Складское	1	1	0	0	2
			3. Жилое	0	1	0	0	1
3	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м	Производственное	Текущее	1	1	1	1	4
			1. Административное	1	1	0	0	2
			2. Складское	1	1	0	0	2
			3. Жилое	0	1	0	0	1

Соблюдая критерии, определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объектов является 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 июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности - +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс - он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров - рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) - увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца —2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

Высокая инвестиционная активность сохраняется - по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста - во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

По видам основных фондов (по полному кругу организаций).

Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности - +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения - до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций - во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности - во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности - +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности - +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01 % г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах - 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении - +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы - +9,4% г/г.

- По данным Минэкономразвития России, https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_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

Промышленное производство

В сфере промышленного производства в январе-мае 2024 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 108,2 % (по России – 105,2 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 312,6 млрд. рублей.

В обрабатывающей промышленности ИПП составил 108,9 % (по России – 108,8 %), объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 273,9 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 105,7 %. Отмечается увеличение объемов выпуска: консервов мясных – на 18,1 %, рыбы переработанной и консервированной – на 0,3 %, молока и сливок сухих – на 19,6 %, сыров – на 7,0 %, масла растительного рафинированного – на 27,1 %, масла растительного нерафинированного – на 29,9 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 1,4 %, сахара – на 4,2 %, кондитерских изделий – на 4,9 %, добавок биологически активных к пище – на 6,4 %, комбикормов – на 1,4 %.

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

В добывающем секторе объем отгруженных товаров составил 5,1 млрд. рублей.

Сельское хозяйство

В январе-мае 2024 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 27,4 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 88,2 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 416,9 тыс. тонн молока, 491,1 млн. яиц (107,4 % к январю-маю 2023 года).

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-мае 2024 года составил 28,9 млрд. рублей, или 105,8 % к аналогичному периоду предыдущего года (по России – 104,6 %). На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 5587 новых квартир общей площадью 460,2 тыс. кв. метров, что на 1,5 % больше января-мая 2023 года (по России – на 1,3 %). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличен ввод жилья в 2 городских округах, 2 муниципальных округах и 29 муниципальных районах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-апреля 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 49,3 тыс. рублей, увеличившись на 18,4 % к соответствующему периоду 2023 года, в реальном выражении – на 8,8 %. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (118,7 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве прочих транспортных средств и оборудования (134,6 %), текстильных изделий (133,6 %), металлургическом (132,2 %), в производстве напитков (126,5 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (126,4 %), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (124,5 %), химических веществ и химических продуктов (123,5 %), резиновых и пластмассовых изделий (123,0 %), одежды (122,0 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (121,9 %), в производстве пищевых продуктов (120,8 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (119,5 %), прочей неметаллической минеральной продукции (117,4 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (117,1 %), прочих готовых изделий (116,9 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (116,5 %), компьютеров, электронных и оптических изделий (115,8 %), электрического оборудования (114,5 %), бумаги и бумажных изделий (114,2 %).

В образовании заработная плата выросла на 14,3 %, в здравоохранении – на 14,1 %.

По состоянию на 01.06.2024 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 9,4 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь-май 2024 года трудоустроены 9,2 тыс. человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-мая 2024 года составил 224,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 107,8 % к аналогичному периоду 2023 года.

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-мае 2024 года составил 67,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,4 % к аналогичному периоду 2023 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в мае 2024 года составил 100,5 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2023 года – 102,6 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 4 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (6255,20 рубля), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 21 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на масло подсолнечное, муку пшеничную.

- Основные социально-экономические показатели Алтайского края (<https://econom22.ru/economy/se-monitoring/>)

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 16

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости сходного назначения
недвижимость административного назначения

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Свободного назначения, 497 м ² / О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 497 м ² Этаж: 1 Отделка: без отделки Мощность электросети: 20 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Краснощёковский р-н, Краснощёковский сельсовет, с. Краснощёково, ул. Ленина, 23 Продам нежилое коммерческое помещение от собственника Удобный проезд, Хорошее месторасположение. Земельный участок принадлежит на праве собственности. Характеристики помещения: Нежилое административное здание площадью 497 м ² , Кадастровый номер 22:21:020018:286; Земельный участок 30 соток, земли населенных пунктов - для объектов общественно-делового значения, кадастровый номер 22:21:020022:277 О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 20 Объявление № 2338269327 · 30 июля в 09:00 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/krasnoschekovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_497_m_2338269327)	497,0	1 200 000
2	Здание 276 м ² и земля 886 м ² . О здании Вход: с улицы Общая площадь: 276 м ² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Отопление: нет Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, ул. Энгельса, 48 Описание Продается здание конторы Благовещенской мехколонны №73 с земельным участком в собственности! Адрес: Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещенка, улица Энгельса, дом 48. 🏠Площадь здания: 276.6 м2, кадастровый номер: 22:05:050278:33 🏡Земельный участок: 886 м2, кадастровый номер: 22:05:050278:1 ✨Внутренняя отделка отсутствует из-за возгорания — это возможность сделать все под себя, с учетом современных стандартов и норм. 📄Право собственности зарегистрировано. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице Объявление № 3744615722 · 4 сентября в 16:15 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_276_m_i_zemlya_886_m_3744615722)	276,0	570 000

3	Здание 2 этажа (под любые цели). О здании Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 608.5 м ² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа. Расположение Алтайский край, муниципальный р-н Змеиногорский р-н, Барановский сельсовет, с. Барановка, Сельская ул., 1А Описание Продается здание бывшего детского сада (2 этажа) с земельным участком 7.7 сот. Высокие потолки, 2 этажа, общая площадь 608 кв.м, все необходимые коммуникации подведены (отопление, вода, канализация, электричество), но на данный момент все отключено т.к. здание сейчас пустует. Подойдет под торговые площади, мини-гостиницу, склад, офисное помещение, баню и т.д. Готов рассмотреть обмен на квартиру. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 15. Объявление № 4196164949 · 30 июля в 12:40 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/zmeinogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2_etazha_pod_lyubye_tseli_4196164949)	608,5	1 475 000
4	Здание 217 м ² магазин кафе офис торговое помещение. О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 217 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: офисная Мощность электросети: 20 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2 Описание Продается кирпичное здание свободного назначения в самом центре с. Бастан, площадью 217 кв.м., кадастровый номер 22:28:010603:557, ранее там располагалась музыкальная школа. Сейчас может использоваться под любой вид деятельности (магазин, кафе, офис, склад и т.д.). Земельный участок. Кадастровый номер: 22:28:010603:131 - 543 кв.м. Торг возможен, рассрочка обсуждается. Любая форма оплаты! О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: торговый центр Удаленность от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 10 Объявление № 4257559772 · 26 июля в 19:30 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_217_m_magazi)	217,0	145 000
5	Свободного назначения, 550 м ² . О помещении Вход: со двора Общая площадь: 550 м ² Этаж: цокольный Высота потолков: 3.5 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 10 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Поспелихинский р-н, с. Поспелиха, ул. Кондратюка, 22 Описание Помещение находится в жилом доме, цокольный этаж полуподвал, имеется 6 окон, планировка и назначение свободное. Центральное отопление, дом в центре с Поспелиха напротив Макароновой фабрики. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удаленность от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 10. Объявление № 2912859179 · 12 июля в 21:33 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/pospeliha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_2912859179)	550,0	500 000
6	Здание, 240 м ² . О здании Вход: с улицы Общая площадь: 240 м ² Отделка: без отделки Отопление: нет 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. Требуется ремонт. Все в собственности. Без обременений и долгов. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Парковка: на улице Объявление № 3882964876 · 29 июля в 14:31 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/novogorevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_240_m_3882964876)	240,0	300 000

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 668 руб/кв.м. максимальное значение - 2424 руб/кв.м., при средней величине показателя - 1622 руб/кв.м.

Таблица 17

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка недвижимости сходного назначения
недвижимость земельные участки - земли населенных пунктов

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 20 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 20 сот. Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда. Описание. Есть три участка по 20 соток рядом, в собственности. На участках нет ничего, голая земля. Рассмотрим обмен на строительные материалы или работы в Барнауле, мебель корпусную или стройматериалы (металл, металлочерепица, брусчатка, щебень, песок, отсев, бетон, работа под ключ). Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3893444497)	2 000,0	300 000

2	Участок 26 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 26 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина. Описание Срочная продажа. Участок 26 соток под ИЖС. Участок без построек. Не в залоге. Установлен однофазный счетчик (находится в техническом помещении на участке) есть скважина для технической воды. Торг Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_3432090142)	2 600,0	350 000
3	Участок 15 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 15 сот. Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Центральная пл. Описание Центр поселка, на против Рынок, реальному покупателю торг. Объявление № 3570446825 · 22 августа в 07:50 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3570446825)	1 500,0	250 000
4	Участок 14 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 14 сот. Расположение Алтайский край, муниципальный р-н Благовещенский р-н, пгт. Благовещенка, ул. Дегтярёва, 90 Описание Земельный участок площадью 14 соток находящийся вблизи с центром Благовещенки. Рядом автовокзал, магазины, аптека, базарная площадь. Так же на участке имеется собственное трехфазное электричество мощностью 15 кВт. Есть строительный материал (кирпич б/у и строительный бут).торг. Объявление № 4190081260 · 2 сентября в 21:01 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_4190081260)	1 400,0	150 000
5	Участок 10 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 10 сот. Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина. Описание Продам участок под строительство дома между улицами Первомайская и космонавтов по пер.Брагина торг.уместин. Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2171693880)	1 000,0	150 000

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 107 руб/кв.м. максимальное значение - 167 руб/кв.м., при средней величине показателя - 142руб/кв.м.

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

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

Условия рынка: торг

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

Вид разрешенного использования

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

Местоположение объекта

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

Физические характеристики: площадь объекта

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

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 административная недвижимость

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

Аналоги подобранные в рамках сравнительного подхода представлены в таблице №17.

Таблица 17

Аналоги отобранные Оценщиком в результате изучения рынка объектов аналогов.

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Здание 217 м ² магазин кафе офис торговое помещение. О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 217 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: офисная Мощность электросети: 20 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2 Описание Продается кирпичное здание свободного назначения в самом центре с. Бастан, площадью 217 кв.м., кадастровый номер 22:28:010603:557, ранее там располагалась музыкальная школа. Сейчас может использоваться под любой вид деятельности (магазин, кафе, офис, склад и тд.). Земельный участок. Кадастровый номер: 22:28:010603:131 - 543 кв.м. Торг возможен, рассрочка обсуждается. Любая форма оплаты! О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: торговый центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 10 Объявление № 4257559772 · 26 июля в 19:30 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/altayskiy_kray_mihaylovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_217_m_magazi_n_kafe_ofis_torgovoe_pomeschenie_4257559772)	217	145 000
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, 240 м ² . О здании Вход: с улицы Общая площадь: 240 м ² Отделка: без отделки Отопление: нет 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. Требуется ремонт. Все в собственности. Без обременений и долгов. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Парковка: на улице Объявление № 3882964876 · 29 июля в 14:31 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/novogorevskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_240_m_3882964876)	240,0	300 000
Общее техническое состояние объекта оценивается как - Хорошее. Состояние несменяемых конструкций - Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин. Состояние внутренних конструктивных элементов - Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Величина физического износа согласно экспертной шкалы для объекта аналога составляет - 30%.			

3	<p>Здание 276 м² и земля 886 м². О здании Вход: с улицы Общая площадь: 276 м² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Отопление: нет Тип сделки: продажа Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, ул. Энгельса, 48 Описание Продается здание конторы Благовещенской мехколонны №73 с земельным участком в собственности! Адрес: Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещенка, улица Энгельса, дом 48. 🏠Площадь здания: 276.6 м2, кадастровый номер: 22:05:050278:33 🏡 Земельный участок: 886 м2, кадастровый номер: 22:05:050278:1 ✖️Внутренняя отделка отсутствует из-за возгорания — это возможность сделать все под себя, с учетом современных стандартов и норм. 🏠 Право собственности зарегистрировано. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице Объявление № 3744615722 · 4 сентября в 16:15 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_276_m_i_zemlya_886_m_3744615722)</p>	276,0	570 000
<p>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%.</p>			

Расчет стоимости объекта недвижимости представлен в таб. №18.

Таблица 18

Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	211,7	217,00	240,00	276,00
Цена продажи руб.	X	руб. / руб/кв.м. 120 833 / 557	руб. / руб/кв.м. 250 000 / 1 042	руб. / руб/кв.м. 475 000 / 1 721
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение -5,8% / 524,5	предложение -5,8% / 981,3	предложение -5,8% / 1 621,2
Корректировка на дату предложения	10 сентября 2024 года	Объявление № 4257559772 · 26 июля в 19:30	Объявление № 3882964876 · 29 июля в 14:31	Объявление № 3744615722 · 4 сентября в 16:15
	Корректировка	1	1	1
		руб. / руб/кв.м. 113 825 / 524,54	руб. / руб/кв.м. 235 500 / 981,25	руб. / руб/кв.м. 447 450 / 1 621,20
Корректировка на земельный участок	Площадь ЗУ, кв.м.	543,00	886,00	886,00
	Цена ЗУ	97 787,29	179 488,09	226 753,47
	Цена продажи без учета ЗУ, руб/кв.м.	73,91	233,38	799,63
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8	Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2	Алтайский край, Егорьевский р-н, Новогорьевский сельсовет, с. Новогорьевское, Пролетарская ул., 32А/1	Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещенка, улица Энгельса, дом 48
		Прочие населенные пункты	Райцентр с/х района	Поселок городского типа
	Райцентр с/х района	0,47	0,59	0,76
	0,59	поправка / с попр. 1,26 / 92,78	поправка / с попр. 1,00 / 233,38	поправка / с попр. 0,78 / 620,76
Корректировка на техническое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное
	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт
	50,00%	50,00%	30,00%	50,00%
		поправка / с попр. 1,00 / 92,78	поправка / с попр. 0,71 / 166,70	поправка / с попр. 1,00 / 620,76
Корректировка на площадь	211,7	217,00	240,00	276,00
		поправка / с попр. 0,30% / 93,05	поправка / с попр. 1,70% / 169,54	поправка / с попр. 3,60% / 643,11
	Суммарное количество корректировок	4,00	5,00	5,00
Весовые коэффициенты	0,333	0,333	0,333	
Итоговая стоимость, руб./кв.	31,02	56,51	214,37	
		301,9		
Итоговая стоимость ОКСа, руб		63 912,2		

Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв.

М

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	130,8	217,00	240,00	276,00
Цена продажи руб.	X	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		120 833 / 557	250 000 / 1 042	475 000 / 1 721
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-5,8% / 524,5	-5,8% / 981,3	-5,8% / 1 621,2
Корректировка на дату предложения	10 сентября 2024 года	Объявление № 4257559772 · 26 июля в 19:30	Объявление № 3882964876 · 29 июля в 14:31	Объявление № 3744615722 · 4 сентября в 16:15
	Корректировка	1	1	1
		руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		113 825 / 524,54	235 500 / 981,25	447 450 / 1 621,20
Корректировка на земельный участок	Площадь ЗУ, кв.м.	543,00	886,00	886,00
	Цена ЗУ	97 787,29	179 488,09	226 753,47
	Цена продажи без учета ЗУ, руб/кв.м.	73,91	233,38	799,63
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8	Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2	Алтайский край, Егорьевский р-н, Новоегорьевский сельсовет, с. Новоегорьевское, Пролетарская ул., 32А/1	Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещенка, улица Энгельса, дом 48
		Прочие населенные пункты	Райцентр с/х района	Поселок городского типа
	Райцентр с/х района	0,47	0,59	0,76
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	0,59	1,26 / 92,78	1,00 / 233,38	0,78 / 620,76
Корректировка на отсутствие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00	0,68 / 63,09	0,68 / 158,70	0,68 / 422,12
Корректировка на расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
		1,00	1,00	1,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00	1,00 / 63,09	1,00 / 158,70	1,00 / 422,12
Корректировка на техническое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное
	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт
	50,00%	50,00%	30,00%	50,00%
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		1,00 / 63,09	0,71 / 113,36	1,00 / 422,12
Корректировка на площадь	130,8	217,00	240,00	276,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		6,90% / 67,44	8,30% / 122,77	10,40% / 466,02
Суммарное количество корректировок		4,00	5,00	5,00
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Итоговая стоимость, руб./кв.		22,48	40,92	155,34
			218,7	
Итоговая стоимость ОКСа, руб			28 611,4	

Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	61,4	217,00	240,00	276,00
Цена продажи руб.	X	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		120 833 / 557	250 000 / 1 042	475 000 / 1 721
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-5,8% / 524,5	-5,8% / 981,3	-5,8% / 1 621,2
Корректировка на дату предложения	0 января 1900 г.	Объявление № 4257559772 · 26 июля в 19:30	Объявление № 3882964876 · 29 июля в 14:31	Объявление № 3744615722 · 4 сентября в 16:15
	Корректировка	1	1	1
		руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.	руб. / руб/кв.м.
		113 825 / 524,54	235 500 / 981,25	447 450 / 1 621,20
Корректировка на земельный участок	Площадь ЗУ, кв.м.	543,00	886,00	886,00
	Цена ЗУ, табл. 19, 20, 21	97 787,29	179 488,09	226 753,47
	Цена продажи без учета ЗУ, руб/кв.м.	73,91	233,38	799,63
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8	Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2	Алтайский край, Егорьевский р-н, Новоегорьевский сельсовет, с. Новоегорьевское, Пролетарская ул., 32А/1	Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещенка, улица Энгельса, дом 48
		Прочие населенные пункты	Райцентр с/х района	Поселок городского типа
	Райцентр с/х района	0,47	0,59	0,76
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	0,59	1,26 / 92,78	1,00 / 233,38	0,78 / 620,76
Корректировка на отсутствие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00	0,68 / 63,09	0,68 / 158,70	0,68 / 422,12
Корректировка на расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
		1,00	1,00	1,00
	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	
	1,00	1,00 / 63,09	1,00 / 158,70	1,00 / 422,12
Корректировка на техническое состояние здания	Условно-удовлетворительное	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное
	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт	Требуется текущий ремонт
	50,00%	50,00%	30,00%	50,00%
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,00	0,71 / 113,36	1,00 / 422,12	
Корректировка на площадь	61,4	217,00	240,00	276,00
		поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
		18,10% / 74,51	19,70% / 135,69	21,90% / 514,56
Суммарное количество корректировок		4,00	5,00	5,00
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Итоговая стоимость, руб./кв.		24,84	45,23	171,52
			241,6	
Итоговая стоимость ОКСа, руб			14 833,4	

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на торг и услуги посредника

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

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

Корректировка на статус населенного пункта

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

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

Корректировка на наличие земельного участка

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

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

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

Корректировка на наличие/отсутствие отопления

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

Таблица 81. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,68	0,63	0,74

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:

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

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 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 19

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:

$$V_{Ai} = 1/O_{Pi} * 1/(\sum(1/O_{Pi}))$$

где: V_{Ai} – вес i-го аналога;

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

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

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

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 20

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 20 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 20 сот. Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда. Описание. Есть три участка по 20 соток рядом, в собственности. На участках нет ничего, голая земля. Рассмотрим обмен на строительные материалы или работы в Барнауле, мебель корпусную или стройматериалы (металл, металлочерепица, брусчатка, щебень, песок, отсев, бетон, работа под ключ). Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3893444497)	2 000	300 000

2	Участок 26 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 26 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина. Описание Срочная продажа. Участок 26 соток под ИЖС. Участок без построек. Не в залоге. Установлен однофазный счетчик (находится в техническом помещении на участке) есть скважина для технической воды. Торг Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_3432090142)	2 600	350 000
3	Участок 10 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 10 сот. Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина. Описание Продам участок под строительство дома между улицами первомайская и космонавтов по пер.Брагина торг.уместин. Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2171693880)	1 000	150 000

Расчет стоимости права собственности земельного участка под объектами аналогами представлен в таб. №21 - 22.

Таблица 21

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

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		Аналог 1 (С ₁)	Аналог 2 (С ₂)	Аналог 3 (С ₃)
Площадь объекта, кв.м.	543,0	2 000	2 600	1 000
Цена продажи	Х	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		300000 / 150	350000 / 135	150000 / 150
Корректировка на дату предложения	10 сентября 2024 года	Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39	Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40	Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,00 / 150,00	1,14 / 153,85	1,00 / 150,00
Коорректировка на функциональное назначение земельного участка	Комерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
		поправка / с попр.	поправка / с попр.	поправка / с попр.
		1,49 / 223,50	1,49 / 229,23	1,49 / 223,50
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2	Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина.
		Районный центр с/х района	Районный центр с/х района	Райцентр с развитой промышленностью
	Прочие населенные пункты	0,60	0,60	0,72
	0,48	0,80 / 178,80	0,80 / 183,38	0,67 / 149,00
Корректировка на расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
		1	1	1
	1	1,00 / 178,80	1,00 / 183,38	1,00 / 149,00
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		1	1	1
	1	1,00 / 178,80	1,00 / 183,38	1,00 / 149,00
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
		Х	0,0 / 178,80	0,0 / 183,38
Корректировка на разницу в площади	543,0	2000,00	2600,00	1000,00
		Х	48,30% / 265,16	60,50% / 294,33
Снижение цены в процессе торгов	Х	предложение	предложение	предложение
		-8,9% / 241,56	-8,9% / 268,14	-8,9% / 163,29
Весовые коэффициенты	1,0	0,12	0,07	0,81
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		28,41	19,41	132,27
		180,09		
Итоговая стоимость, руб.		97 787,29		

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.	886,0	2 000	2 600	1 000
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		300000 / 150	350000 / 135	150000 / 150
Корректировка на дату предложения	10 сентября 2024 года	Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39	Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40	Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19
		поправка / с погр. 1,00 / 150,00	поправка / с погр. 1,14 / 153,85	поправка / с погр. 1,00 / 150,00
Коорректировка на функциональное назначение земельного участка	Комерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
		поправка / с погр. 1,49 / 223,50	поправка / с погр. 1,49 / 229,23	поправка / с погр. 1,49 / 223,50
Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Егорьевский р-н, Новогорьевский сельсовет, с. Новогорьевское, Пролетарская ул., 32А/1	Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина.
		Районный центр с/х района	Районный центр с/х района	Райцентр с развитой промышленностью
	0,60	0,60	0,72	
Корректировка на расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
		1	1	1
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 / 223,50	0,0 / 229,23
Корректировка на разницу в площади	886,0	2000,00	2600,00	1000,00
		X	27,90% / 285,86	38,40% / 317,26
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-8,9% / 260,42	-8,9% / 289,02	-8,9% / 175,95
Весовые коэффициенты	1,0	0,17	0,11	0,72
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		44,17	31,46	126,96
Итоговая стоимость, руб.		202,58		
		179 488,09		

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

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		Аналог 1 (C ₁)	Аналог 2 (C ₂)	Аналог 3 (C ₃)
Площадь объекта, кв.м.	886,0	2 000	2 600	1 000
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.	руб. / руб./кв.м.
		300000 / 150	350000 / 135	150000 / 150
Корректировка на дату предложения	10 сентября 2024 года	Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39	Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40	Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19
		поправка / с погр. 1,00 / 150,00	поправка / с погр. 1,14 / 153,85	поправка / с погр. 1,00 / 150,00
Коорректировка на функциональное назначение земельного участка	Комерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
		поправка / с погр. 1,49 / 223,50	поправка / с погр. 1,49 / 229,23	поправка / с погр. 1,49 / 223,50

Корректировка на статус населенного пункта	Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещенка, улица Энгельса, дом 48	Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина.
	Райцентр с развитой промышленностью	Районный центр с/х района	Районный центр с/х района	Райцентр с развитой промышленностью
	0,72	0,60	0,6	0,72
	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.	поправка / с погр.
	1,20	1,20	1,20	1,00
Корректировка на расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
1	1	1	1	1
Корректировка на объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
1	1	1	1	1
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
X	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на разницу в площади	886,0	2000,00	2600,00	1000,00
X	27,90%	343,03	38,40%	380,71
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
	-8,9%	312,50	-8,9%	346,82
Весовые коэффициенты	1,0	0,23	0,16	0,61
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		71,92	54,85	129,15
Итоговая стоимость, руб.			255,93	
			226	753,47

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 - 2024. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Функциональное назначение	аналог				
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
Земельные участки под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
Земельные участки под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
Земельные участки под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,50		0,55	1,00

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

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

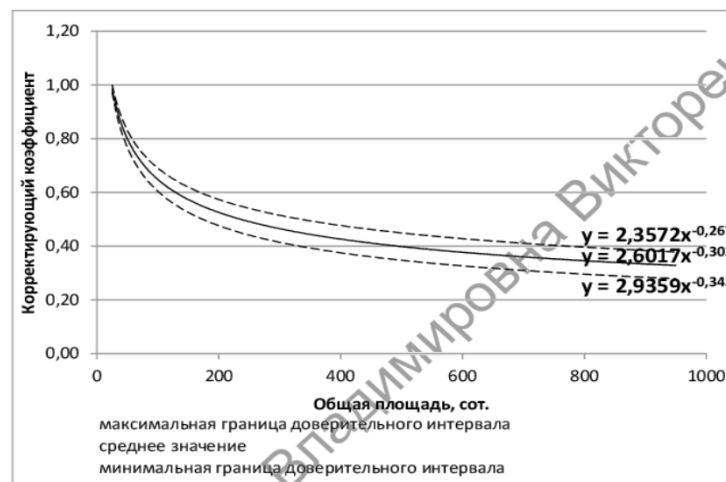
Корректировка не производилась поскольку объекты исследования и объекты аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям.

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 - 2024. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал



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 - 2024. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

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:

$$В_{Ai} = 1/О_{Pi} * 1/(\sum(1/О_{Pi}))$$

где: $В_{Ai}$ – вес i -го аналога;

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

$$О_{Pi} = IV_{Ai} - V_{aki} / V_{ai}$$

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

Расчет стоимости земельного участка - Земли населенных пунктов

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 24

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка

№ п/п	Аналог	Площадь, кв.м.	Цена, руб.
1	Участок 20 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 20 сот. Расположение Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда. Описание. Есть три участка по 20 соток рядом, в собственности. На участках нет ничего, голая земля. Рассмотрим обмен на строительные материалы или работы в Барнауле, мебель корпусную или стройматериалы (металл, металлочерепица, брусчатка, щебень, песок, отсев, бетон, работа под ключ). Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/kulunda/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3893444497)	2 000	300 000
2	Участок 26 сот. (ИЖС). Об участке. Площадь: 26 сот. Расположение Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина. Описание Срочная продажа. Участок 26 соток под ИЖС. Участок без построек. Не в залоге. Установлен однофазный счетчик (находится в техническом помещении на участке) есть скважина для технической воды. Торг Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/rodino/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_3432090142)	2 600	350 000

3	Участок 10 сот. (ИЖС). Об участке Площадь: 10 сот. Расположение Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина. Описание Продам участок под строительство дома между улицами Первомайская и космонавтов по пер.Брагина торг.уместин. Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19 (Источник информации: сайт АВИТО https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2171693880)	1 000	150 000
---	---	-------	---------

Таблица 25

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

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (C_1)	Аналог 2 (C_2)	Аналог 3 (C_3)
Площадь объекта, кв.м.	6 123,0	2 000	2 600	1 000
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м. 300000 / 150	руб. / руб./кв.м. 350000 / 135	руб. / руб./кв.м. 150000 / 150
Корректировка на дату предложения	10 сентября 2024 года	Объявление № 3893444497 · 24 августа в 00:39	Объявление № 3432090142 · 26 августа в 11:40	Объявление № 2171693880 · 6 сентября в 15:19
		поправка / с попр. 1,00 / 150,00	поправка / с попр. 1,14 / 153,85	поправка / с попр. 1,00 / 150,00
Корректировка на функциональное назначение земельного участка	Комерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
		поправка / с попр. 1,49 / 223,50	поправка / с попр. 1,49 / 229,23	поправка / с попр. 1,49 / 223,50
Корректировка на статус населенного пункта	Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8	Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда	Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина.
		Районный центр с/х района	Районный центр с/х района	Райцентр с развитой промышленностью
	0,60	поправка / с попр. 1,00 / 223,50	поправка / с попр. 1,00 / 229,23	поправка / с попр. 0,83 / 186,25
Корректировка на расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
		1	1	1
	1	1,00 / 223,50	1,00 / 229,23	1,00 / 186,25
Корректировка на объём передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
		1	1	1
	1	1,00 / 223,50	1,00 / 229,23	1,00 / 186,25
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
		X	0,0 / 223,50	0,0 / 229,23
Корректировка на разницу в площади	6 123,0	2000,00	2600,00	1000,00
		X	-28,70% / 159,36	-22,80% / 176,97
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение	предложение	предложение
		-8,9% / 145,17	-8,9% / 161,22	-8,9% / 98,24
Весовые коэффициенты	1,0	0,80	0,13	0,07
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		115,57	20,90	7,29
			143,77	
Итоговая стоимость, руб.			880 293,59	

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 - 2024. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	Земельные участки под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,50		0,55	1,00

Корректировка на статус населенного пункта

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки часть 1. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

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

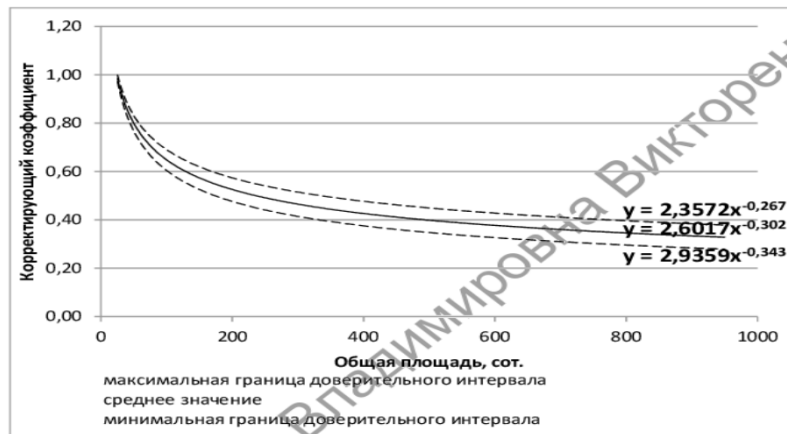
Корректировка не производилась поскольку объекты исследования и объекты аналоги имеют возможность подключения к коммуникациям.

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 - 2024. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал**



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 торг и услуги посредника

Корректировка производилась на основе данных Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки часть 2. Под редакцией: Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2024.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

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 итоговой величины стоимости объектов оценки по сравнительному подходу представлен в таб. №26.

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб/кв.м.	ИТОГО, руб.
1	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м	211,70	301,9	63 912
2	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м	130,80	218,7	28 611
3	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м	61,40	241,6	14 833
4	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку	6 123,00	143,8	880 294
			ИТОГО:	987 651

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

Расчет удельного веса.

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

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

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

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

Таблица 27

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 ветлаборатории кад.номер 22:24:030801:175, на земельном участке с кадастровым номером 22:24:030801:101, расположенное по адресу: Алтайский край, р-н. Курьинский, п. им 8 Марта, ул. Центральная, д. 29	63 912	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	63 912,20
2	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м	28 611	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	28 611,42
3	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м	14 833	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	14 833,37
4	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку	880 294	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	880 293,59
ИТОГО:		987 651	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	987 650,58

6. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 28

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:531. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Ветлаборатория. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 211,7 кв. м	63 912,00
2	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2383. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Склад-Гараж. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 130,8 кв. м	28 611,00
3	Здание. Кадастровый номер: 22:18:120222:2014. Адрес: Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8. Наименование: Виварий для животных. Назначение: Нежилое здание. Площадь общая: 61,4 кв. м	14 833,00
4	Земельный участок. Кадастровый номер: 22:18:120206:10. Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8. Площадь уточненная: 6 123 кв. м. Ранее учтенный Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под общественную застройку	880 294,00
ИТОГО рыночная стоимость:		987 650,00
ДЕВЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ РУБЛЕЙ		

7. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Оценщик К.В. Булавин

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing page for a commercial building. The title is "Свободного назначения, 497 м²" (Free purpose, 497 m²) with a price of 1,200,000 RUB. A photograph of the building is visible. The bottom screenshot shows the detailed description of the property, including its location, characteristics, and contact information for the seller, Alexey Toropov.

Свободного назначения, 497 м²
1 200 000 Р
2 414 Р за м²

8 905 625-95-93

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алексей Торопов
Компания
На Avito с марта 2017
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Константин Кузнецов

О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 20 кВт, можно

Продажа нежилого помещения / Продажа коммерческого помещения
Продам нежилое коммерческое помещение от собственника

Удобный проезд. Хорошее месторасположение.
Земельный участок принадлежит на праве собственности.

Объект находится в собственности III

► Характеристики помещения:
— Адрес: Алтайский край, с. Краснощёково, ул. Ленина, 25.
— Нежилое административное здание площадью 497 м²,
— Кадастровый номер 22-21-020018-286;
— Земельный участок 30 соток, земли населенных пунктов - для объектов общественно-делового значения, кадастровый номер 22-21-020022-277
—

Рассматриваем любой из ваших вариантов сотрудничества!

Спешите забронировать! Звоните прямо сейчас!

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 20

№ 2538269327 - 30 июля в 09:00 - 1951 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталоги Полява

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)


Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание 276 м² и земля 886 м²

570 000 ₽
 2 065 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сергей
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
Документы проверены
Эквивалент: -160 кг CO₂

42 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О здании

Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталоги Полява

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Продается здание конторы Благовещенской мехколлони №73 с земельным участком в собственности!

570 000 ₽
 2 065 ₽ за м²

Адрес: Алтайский край, Благовещенский район, рабочий поселок Благовещена, улица Енгельса, дом 48.

Отличный вариант для собственного бизнеса или инвестиций

Возможность использования под офис, сервис, склад, производство, либо разбор на строительные материалы.

Добавьте это объявление в избранное! Вы его не потеряете и узнаете первым о скидке!

Площадь здания: 276,6 м², кадастровый номер: 22.05.050278.33
Земельный участок: 886 м², кадастровый номер: 22.05.050278.1

Здание расположено в живописном районе Алтайского края.

Внутренняя отделка отсутствует из-за возгорания – это возможность сделать все под себя, с учетом современных стандартов и норм.

Право собственности зарегистрировано.

Просмотр и дополнительная информация – по запросу!

Звоните, договоримся!

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Сергей
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
Документы проверены
Эквивалент: -160 кг CO₂

42 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О здании

Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 3744615722 4 сентября в 16:15-16:40 просмотрев (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталоги Полява

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)


Все категории Поиск по объявлениям Найти Барнаул, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание 2 этажа (под любые цели)

1 475 000 ₽
 2 424 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 724-32-52

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Её продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Михаил
Частное лицо
На Авито с октября 2019
Завершено 5 объявлений
Документы проверены
Эквивалент: -307 кг CO₂

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы
Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть
Мощность электросети: 15 кВт; можно

www.avito.ru/zmeinogorskiy/kommercheskaya_nedvizhnost/zdanie_2_etazh_pod_lift_yuzytye_1491164949

1475 000 Р
 2 424 Р за м²

8 958 724-32-52

Написать сообщение
 Отвечает около часа

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Ещё продвигает? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Михаил
 Частное лицо
 На Авито с октября 2019
 Завершено 5 объявлений
 Документы проверены
 Эквидант -307 кг CO₂

5 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

Расположение
 Алтайский край, муниципальный р-н Зmeinогорский р-н, Барановский сельсовет, с. Барановка, Сельская ул., 1А
 Показать карту

Описание
 Продается здание бывшего детского сада (2 этажа) с земельным участком 7.7 сот.
 Высокие потолки, 2 этажа, общая площадь 608 кв.м, все необходимые коммуникации подведены (отопление, вода, канализация, электричество), но на данный момент все отключено т.к. здание сейчас пустует.
 Подойдет под торговые площади, мини-гостиницу, склад, офисное помещение, баню и т.д. Готов рассмотреть обмен на квартиру.

О здании
 Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: административное здание
 Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
 Количество парковочных мест: 15

№ 4196164949 - 30 июля в 12:40 - 749 просмотров (+5 сегодня)
 Пожаловаться

www.avito.ru/nizhnyy_kray_mihaylovskoye/kommercheskaya_nedvizhnost/zdanie_217_m2_magazin_kafe_ofis_torgovoe_pomeshchenie_425759772

145 000 Р
 668 Р за м²

8 980 974-43-42

Написать сообщение
 Отвечает около часа


Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Ещё продвигает? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Частное лицо
 Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Здание 217 м² магазин кафе офис торговое помещение



О помещении
 Фото с улицы
 Служба объявлений

www.avito.ru/nizhnyy_kray_mihaylovskoye/kommercheskaya_nedvizhnost/zdanie_217_m2_magazin_kafe_ofis_torgovoe_pomeshchenie_425759772

145 000 Р
 668 Р за м²

8 980 974-43-42

Написать сообщение
 Отвечает около часа

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Ещё продвигает? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Частное лицо
 Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта
 Пешая доступность
 Возможные конкуренты
 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта
 Купить отчёт у партнёра
 Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение
 Алтайский край, Михайловский р-н, Бастанский сельсовет, с. Бастан, Садовая ул., 1/2
 Показать карту

Описание
 Продается кирпичное здание свободного назначения в самом центре с. Бастан, площадью 217 кв.м., кадастровый номер 22:28:010603:557, ранее там располагалась музыкальная школа. Сейчас может использоваться под любой вид деятельности (магазин, кафе, офис, склад и т.д.). Торг возможен, расписка обсуждается. Любая форма оплаты!

О здании
 Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: торговый центр
 Удалённость от дороги: первая линия
 Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
 Количество парковочных мест: 10

№ 425759772 - 26 июля в 19:30 - 770 просмотров (+2 сегодня)
 Пожаловаться

Avito

Свободного назначения, 550 м²

500 000 ₽

909 ₽ за м²

8 960 947-98-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора

Отделка: без отделки

Avito

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проезжимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Купите отчёт у партнёра

услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

500 000 ₽

909 ₽ за м²

8 960 947-98-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

Расположение

Алтайский край, Поселихинский р-н, с. Поселиха, ул. Кодратюка, 22

Описание

Помещение находится в жилом доме, цокольный этаж полуподвал, имеется 6 окон, планировка и назначение свободное. Центральное отопление, дом в центре с Поселиха напротив Макароной фабрики.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10

№ 2912859179 12 июля в 21:33 - 354 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Avito

Здание, 240 м²

300 000 ₽

1250 ₽ за м²

8 911 480-69-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О здании

Почта Mail.ru | Купить коммерческую... | Свободного назначения... | Здание 2 этажа (под лог...) | Здание 217 м² магази... | Свободного назначения... | Здание 340 м² в Новос... | Продажа помещений са...

www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_240_m_3882964876

Радио онлайн... | Яндекс.Запросы Янд... | Закупки - Закупки... | Руки | СПО | УАЗ | Фонерки | Информация о нов... | График и динамик... | Setka2.ru - Сетка... | Подпишитесь 32308... | Визуальный шрифт... | 8Сч 53-86(р) «Пра... | МСО ПАУ (Горько...

Учет бизнес-потенциала

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960.

Расположение

Алтайский край, Егорьевский р-н, Новогорьевский сельсовет, с. Новогорьевское, Пролетарская ул., 32А/1 [Показать карту](#)

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 озёр Горькое (солёное) и Горько-перешеечное, рядом сосновый бор. Требуется ремонт. Все в собственности. Без обременений и долгов.

О здании

Готовности: в эксплуатации | Парковка: на улице
Тип здания: административное здание

№ 3882964876 · 29 июля в 14:31 · 2987 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

300 000 ₽
 1250 ₽ за м²

8 911 480-69-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Земельные участки

Avito

Участок 20 сот. (ИЖС)

300 000 ₽
15 000 ₽ за сотку

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

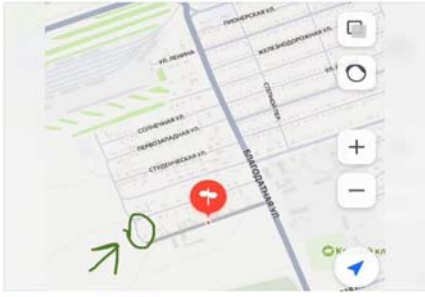
Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместе?
Когда можно посмотреть?

Частное лицо
Агентство
На Avito с мая 2012
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена Бурханова



Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Алтайский край, Кулундинский р-н, Кулундинский сельсовет, с. Кулунда

Описание

Есть три участка по 20 соток рядом, в собственности. На участках нет ничего, голая земля.
Расширим обмен на строительные материалы или работы в Барнауле, мебель корпусную или стройматериалы (металл, металлочерепица, брусчатка, щебень, песок, отсев, бетон, работа под ключ).

№ 3895444497 - 24 августа в 00:39 - 68 просмотров (-0 сегодня)

Похожие объявления

300 000 ₽
15 000 ₽ за сотку

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместе?
Когда можно посмотреть?

Частное лицо
Агентство
На Avito с мая 2012
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена Бурханова

Avito

Участок 26 сот. (ИЖС)

350 000 ₽
13 462 ₽ за сотку

Показать телефон
Написать сообщение


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуеместе?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



350 000 Р
13 462 Р за сотку

Об участке
Площадь: 26 сот.

Расположение
Алтайский край, Родинский р-н, Родинский сельсовет, с. Родино, ул. Калинина [Показать карту](#)

Описание
Срочная продажа. Участок 26 соток под ИЖС. Участок без построек. Не в залоге. Установлен однофазный счетчик (находится в техническом помещении на участке) есть скважина для технической воды. Торг

№ 3432090142 - 26 августа в 11:40 - 312 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожокие объявления

[Показать телефон](#)
в 832 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?


Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

250 000 Р
16 667 Р за сотку

Участок 15 сот. (ИЖС)

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



Об участке
Площадь: 15 сот.

Расположение
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Центральная пл. [Показать карту](#)

Описание
Центр поселка, на против Рынок, реальному покупателю торг.

№ 3570446825 - 22 августа в 07:50 - 197 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожокие объявления

[Показать телефон](#)
в 960 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

250 000 Р
16 667 Р за сотку

Об участке
Площадь: 15 сот.

Расположение
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Центральная пл. [Показать карту](#)

Описание
Центр поселка, на против Рынок, реальному покупателю торг.

№ 3570446825 - 22 августа в 07:50 - 197 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожокие объявления

[Показать телефон](#)
в 960 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Avito

Участок 14 сот. (ИЖС)

150 000 Р
10 714 Р за сотку

Показать телефон
в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Avito

Участок 14 сот. (ИЖС)

150 000 Р
10 714 Р за сотку

Показать телефон
в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Алтайский край, муниципальный р-н Благовещенский р-н, пгт. Благовещенка, ул. Дегтярёва, 90

Описание

Земельный участок площадью 14 соток находящийся вблизи с центром Благовещенки. Рядом автовокзал, магазины, аптека, базарная площадь. Так же на участке имеется собственное трехфазное электричество мощностью 15 кВт. Есть строительный материал (кирпич блу и строительный бут), торг.

№ 4190081260 - 2 сентября в 21:01: 71 просмотр (+0 сегодня)

Показать карту

Показывать

Похожие объявления

Avito

Участок 10 сот. (ИЖС)

150 000 Р
15 000 Р за сотку

Показать телефон
в 960 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

www.avito.ru/blagoveshchenka/zemelnye_uhastki/uchastok_10_sot_ufu_2171693880

150 000 ₽
15 000 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)
в 960 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть вопросы?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, пер. Брагина [Показать карту](#)

Описание
Продам участок под строительство дома между улицами Первомайская и космонавтов по пер. Брагина торг уместен.

№ 2171693880 · 5 сентября в 15:19 · 504 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Решения на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авто Юрид](#) [Егор](#) [Авто Голос](#) [Мобильные приложения](#)

Авито — сайт объявлений России © ООО «Яндекс.Недвижимость» 2007–2024. Проводит Авито. Политика конфиденциальности. Отказываем услуги на Авито, вы применяете абсурду. Авито не несет ответственности за содержание объявлений.

Приложение 2. Информация, предоставленная заказчиком.

Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю
 полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2023, поступившего на рассмотрение на рассмотрение Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753070			
Кадастровый номер: 22:18:120222:531			
Номер кадастрового квартала: 22:18:120222			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.06.2012			
Инвентарный номер 01:21:7:002:000022080-0101; Инвентарный номер 2983; Кадастровый номер 22:18:120206:0010:000022080-0101			
Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский р-н, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8			
211,7			
Нежилое			
Ветлаборатория			
1, в том числе подземных 0			
Кирпичные			
данные отсутствуют			
1955			
1854945			
22:18:120206:10			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			

полное наименование должности

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Иванов Иван Иванович

И.о. с.с. ОБЛАСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ

Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д. 100

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
[2.09.2023; № КУВИ-001/2023-207753070	
Кадастровый номер: 22:18:12022:531	
Вид разрешенного использования:	нежилос
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом илженере:	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 (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Исков Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ КИЮЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ЛИНИИ ИЛИ, ФАМИЛИЯ

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.09.2023г. № КУВН-001/2023-207753070			
Кадастровый номер: 22:18:120222:531			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:18:120222:531-22/11/2023-2 23.03.2023 05:52:17
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ВЕТЕРИНАРИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЕТЕРИНАРНОЙ СЛУЖБЫ АЛТАЙСКОГО КРАЯ ПО КЛЮЧЕВСКОМУ РАЙОНУ", ИНН: 2248001980, ОГРН: 1022202314771, контактная информация: Mubnyu@yab.ru, Российская Федерация, Алтайский кр., Ключевский район, с. Ключи, ул. Метурлана, д. 17
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 22-01/18-22002-139 08.08.2002 00:00:00
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

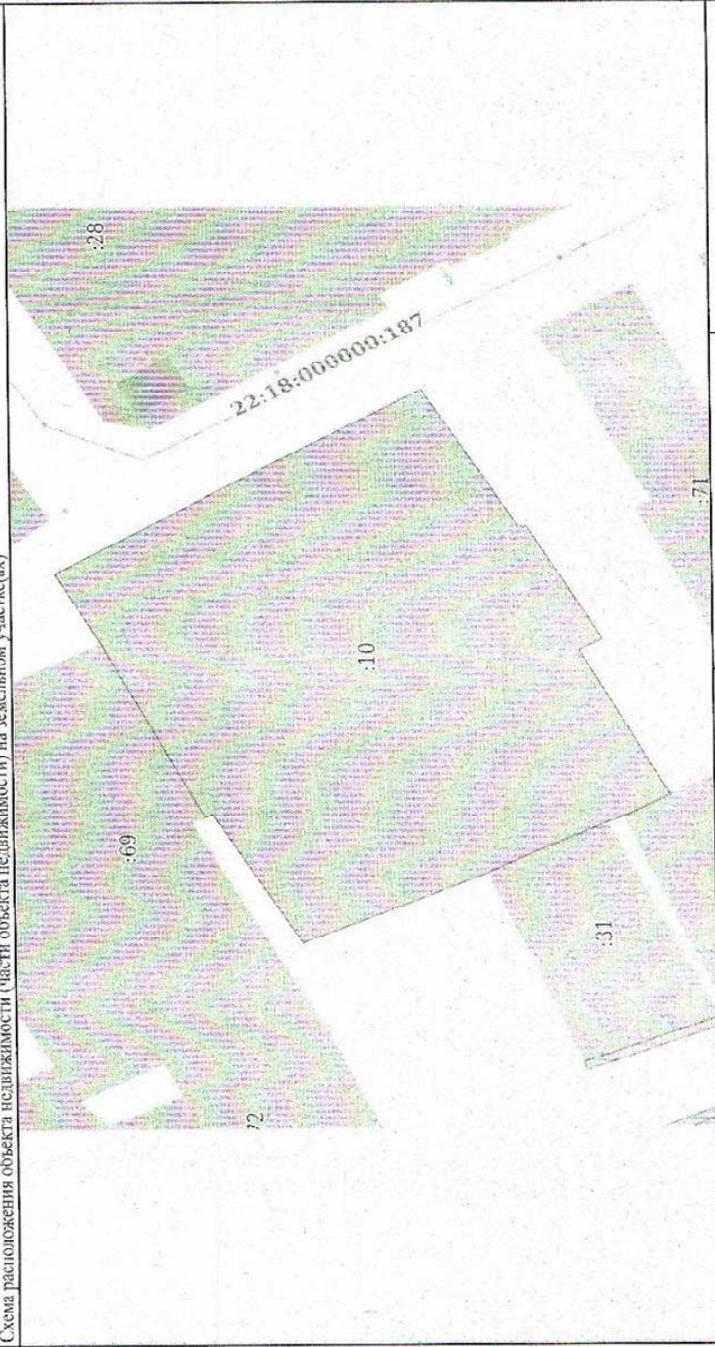
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753070	
Кадастровый номер: 22:18:120222:531	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопривлечения 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:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0B6E0467681203E57A5C808424198
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
18.08.2023 10:07:2023

ПОЛНОЕ НАИМенование Должности

Инициалы, фамилия

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753070	
Кадастровый номер: 22:18:120227:531	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 	
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:



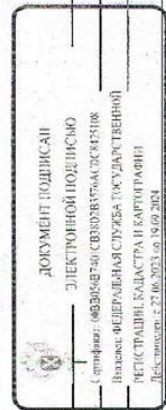
полное наименование должности: _____ Инициалы, фамилия: _____

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2023, поступившего на рассмотрение 12.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753234			
Кадастровый номер:	22:18:120206:0300		
Номер кадастрового квартала:	22:18:120222		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 01:217:002:000042660:0300; Кадастровый номер 22:18:120206:0010:01:217:002:000042660:0300		
Местоположение:	Алтайский край, р-н. Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 8		
Площадь:	130,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад-Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1955		
Кадастровая стоимость, руб.:	395434		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:18:120206:10		
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		



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753234			
Кадастровый номер: 22:18:120222:2383			
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 уточненные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Леснов Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КИШЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ			



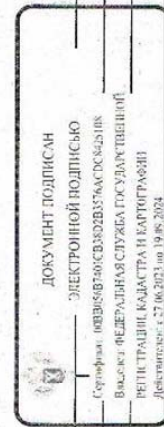
ПОЛНОЕ НАИМенование должности

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: 1
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753234	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 22:18:120222:2383	

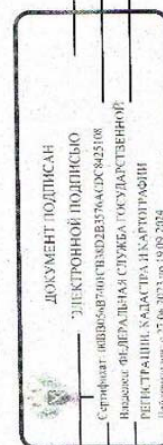
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договоры участия в долевом строительстве: Заявленные в судебном порядке права требования: Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	1.1 1.1.1 2.1 3.1	Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края данные отсутствуют Собственность 22:18:120222:2383-22/130/2023-3 22.03.2023 06:34:52 данные отсутствуют не зарегистрировано не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют 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



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753008			
Кадастровый номер: 22:18.120222:2014			
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 помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Леснов Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ КЛЮЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ		



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И 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: 3
	Всего листов выписки: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753008	
Кадастровый номер: 22:18:120222:2014	

1	<p>1.1 Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>	<p>Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края</p>
2	<p>2.1 Собственность</p> <p>22.18:120222:2014-22/11/12023-2</p> <p>23.03.2023 04:23:13</p> <p>данные отсутствуют</p>	<p>Собственность</p> <p>данные отсутствуют</p>
3	<p>3.1 данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p>
4	<p>ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p>	<p>не зарегистрировано</p>
1	<p>1.2 КРАЙНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ВЕТЕРИНАРИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЕТЕРИНАРНОЙ СЛУЖБЫ АЛТАЙСКОГО КРАЯ ПО КЛЮЧЕВСКОМУ РАЙОНУ", ИНН: 2248001980, ОГРН: 1022202314771, контактная информация: klubtuv@ab.ru, Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Мичурина, д. 17</p>	<p>КРАЙНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "УПРАВЛЕНИЕ ВЕТЕРИНАРИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЕТЕРИНАРНОЙ СЛУЖБЫ АЛТАЙСКОГО КРАЯ ПО КЛЮЧЕВСКОМУ РАЙОНУ", ИНН: 2248001980, ОГРН: 1022202314771, контактная информация: klubtuv@ab.ru, Российская Федерация, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Мичурина, д. 17</p>
2	<p>2.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.2 Оперативное управление</p> <p>22-22-14/002/2010-772</p> <p>19.05.2010 00:00:00</p> <p>данные отсутствуют</p>	<p>Оперативное управление</p> <p>данные отсутствуют</p>
3	<p>3.1 данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p>
4	<p>ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано</p>	<p>не зарегистрировано</p>
5	<p>Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано</p>	<p>не зарегистрировано</p>
6	<p>Заявления в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p>
7	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p>
8	<p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p>	<p>данные отсутствуют</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 09080040103020237576305623108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 22.06.2013 по 19.08.2084

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ _____

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753008			
Кадастровый номер: 22:18:12022:2014			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ЮРИДИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000806074015200287523082408 Выдана: Федеральная служба по техническому и мониторингу РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 16.09.2024	ПОЛНОЕ НАИМенование Должности
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 12.09.2023, поступившего на рассмотрение 12.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 8	
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177	
Кадастровый номер:	22:18:120206:10
Номер кадастрового квартала:	22:18:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2002

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Росийская Федерация, Алтайский край, район Ключевский, с. Ключи, пер. Ветеринарный, 8
Площадь:	6123 +/- 27
Кадастровая стоимость, руб.:	2117455.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	22:18:120222:531, 22:18:120222:2383, 22:18:120222:2014
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под общественную застройку
Сведения о кадастровом инженере:	11255, исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 22:18:120206:10, 492-13/2020, 2020-11-20
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 09E9B569740784802B35FA65C8343108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Дата окончания: 22.06.2024 в 16:00:00

полное наименование должности

инициалы, фамилия

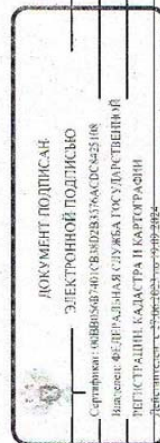
Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 22:18:120206:10		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Леснов Денис Александрович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КЛЮЧЕВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<small>Сертификат: 00B030401026282624570A583E0108</small>	
<small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small>	
<small>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small>	
<small>Телефон: +7 385 2023 106 19 09 2024</small>	
ПОЛНОЕ ВАИМНОВАННЕС ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177	
Кадастровый номер:	22-18/120206/10

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Муниципальное образование Ключевский район Алтайского края данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22.18.120206:10-22/115/2023-3 23.03.2023 10:07:46 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

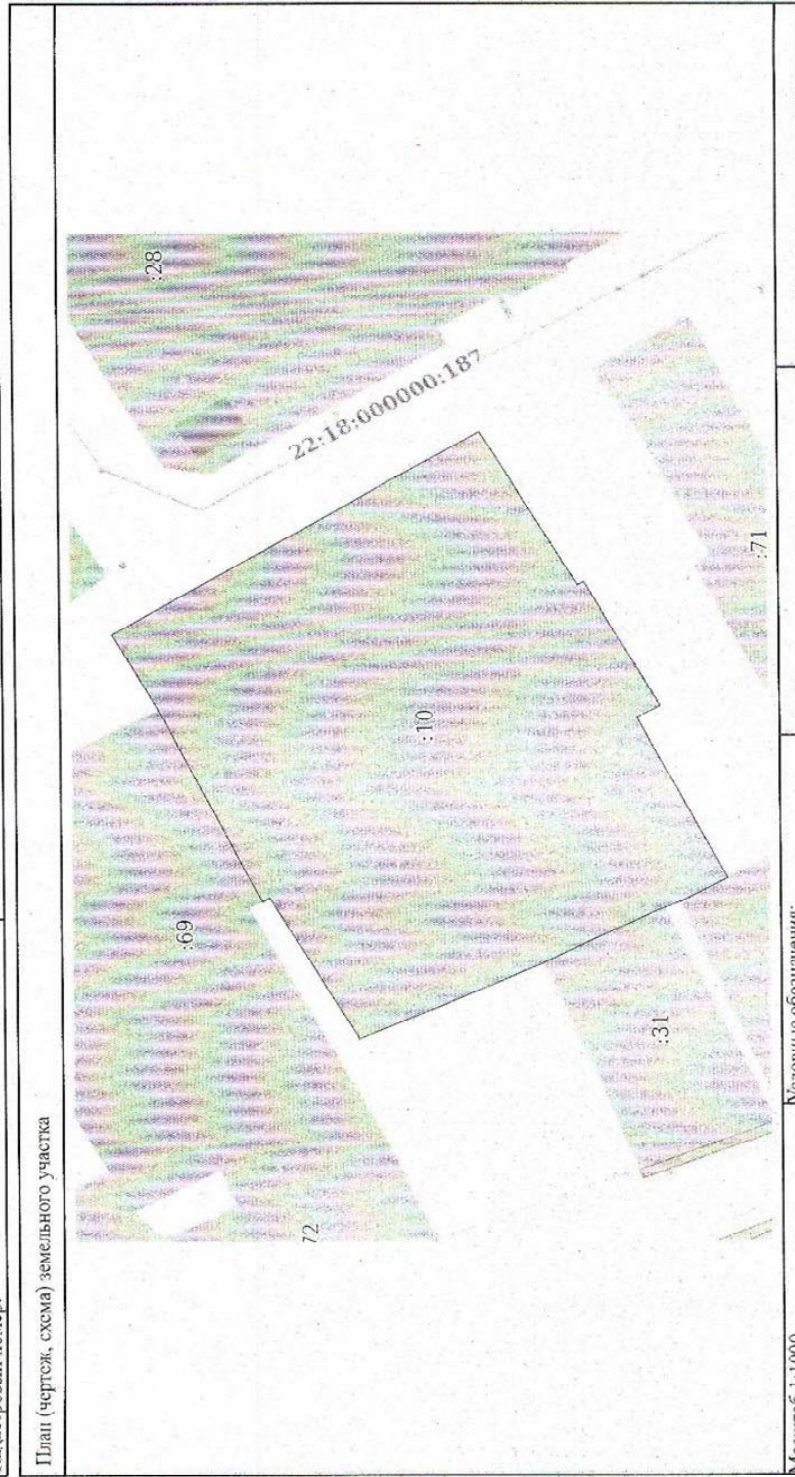


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177			
Кадастровый номер: 22:18:120206:10			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: ИВ805692801СВ802828376АКС843108	
Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Действителен с: 23.08.2023 по: 09.09.2025	
инициалы, фамилия	

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 22:18:120206:10		



Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 60680806761633032023123764505852108	
Выдана: Федеральная служба государственной	
регистрации кадастра и картографии	
Действителен с 21.08.2023 по 21.08.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

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: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177	
Кадастровый номер: 22:18:120206:10	

№ п/п		Номер точки начальной конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	60°27.2'	29.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	324°39.6'	1.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	63°55.0'	38.35	данные отсутствуют	22:18:120206:69	Россия, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 6; Россия, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Октябрьская, д. 77; Россия, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 6
4	1.1.4	1.1.5	61°17.3'	15.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	149°0.2'	70.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	239°59.5'	31.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	150°1.1'	1.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	241°21.8'	17.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	241°21.0'	8.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	331°23.4'	4.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	242°57.5'	32.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	330°57.8'	8.92	данные отсутствуют	22:18:120206:7	Россия, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, ул. Кирова, д. 3, кв. 12
13	1.1.13	1.1.14	338°28.1'	2.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	333°49.0'	16.16	данные отсутствуют	22:18:120207:31	Россия, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 15а, кв. 2
15	1.1.15	1.1.16	332°8.2'	6.12	данные отсутствуют	22:18:120207:31	Россия, Алтайский край, Ключевский район, с. Ключи, пер. Ветеринарный, д. 15а, кв. 2

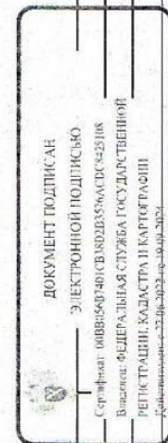
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0088560340163802037645642106
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНСТРУКЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 22.06.2023 по 19.09.2025

инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1.2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8				
12.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207753177							
Кадастровый номер: 22:18:120206:10							
1	2	3	4	5	6	7	8
16	1.1.16	1.1.1	335°38.0'	32.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



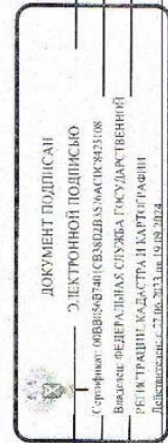
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.09.2023г. № КУВН-001/2023-207753177			
Кадастровый номер: 22-18-120206:10			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478002.4	1280375.73	Закрепление отсутствует	0.1
2	477972.35	1280389.34	Деревянный столб	0.1
3	477966.94	1280392.2	Деревянный столб	0.1
4	477952.44	1280399.33	Деревянный столб	0.1
5	477949.88	1280400.34	Деревянный столб	0.1
6	477942.08	1280404.67	Закрепление отсутствует	0.1
7	477956.76	1280433.43	Закрепление отсутствует	0.1
8	477952.91	1280435.53	Закрепление отсутствует	0.1
9	477956.8	1280442.65	Деревянный столб	0.1
10	477965.28	1280458.18	Деревянный столб	0.1
11	477966.32	1280457.58	Деревянный столб	0.1
12	477982.22	1280485.11	Металлический столб	0.1
13	478042.49	1280448.9	Деревянный столб	0.1
14	478034.86	1280434.97	Деревянный столб	0.1
15	478018	1280400.53	Деревянный столб	0.1
16	478016.9	1280401.31	Закрепление отсутствует	0.1
1	478002.4	1280375.73	Закрепление отсутствует	0.1

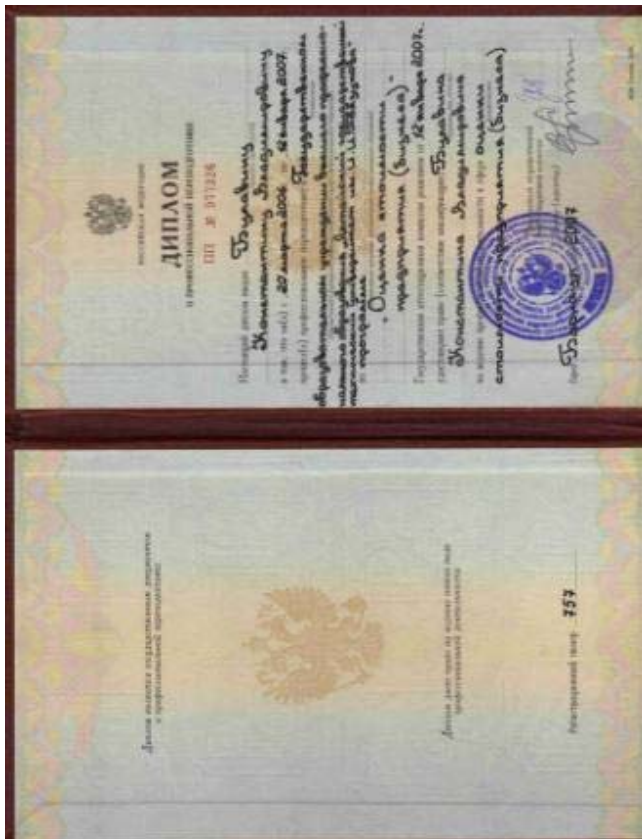
Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат МСК-22, зона 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приложение №3 Копии документов оценщика
Копии образовательных документов оценщика



г. Барнаул, Россия 25 апреля 2024 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ R3218/761601324

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R3218/761601324 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Булавин Константин Владимирович, Россия, Край Алтайский, Гора Барнаул ИНН: 223800165220
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование» Россия, 115152 г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б», ИНН: 7713056834 КПП: 775001001 Лицензия СИ № 2239 от 12.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «26» мая 2024 г. по 24:00 часов «25» мая 2025 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 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:** Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- 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»
М.П.
Директор Филиала
Писаненко Константин Викторович
ИНН: 7707083893
Доверенность №411422N от 20.04.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кочнев Александр
Тел. 8-913-222-3150, электронная почта: KochnevAN@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.6

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



№ 3789 от 05.08.2021

Выписка из реестра членом 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:

Поним	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер приказа	Примечание
02328-2	02.07.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	02.07.2021-02.07.2024	-	-
02327-1	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 продлен 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 продлен 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: 05 августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сухова

115311, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru