Общество с Ограниченной Ответственностью

«Альфа эксперт»

656907 г.Барнаул, пос.Центральный, ул.Околица, д.12

свидетельство о членстве в НП "СМАО" №1518 от 14.01.2008 г., свидетельство о членстве в НП "СМАО" №2808 от 10.12.2008 г.

Страховой полис № 922/2680498567 от 14 октября 2024 года страхования гражданской ответственности оценщиков (САО "РЕСО-Гарантия")

ОТЧЕТ № 02-ЗД-25

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ -

шиномонтажной мастерской площадью 60,1 кв.м., расположенной на земельном участке площадью 1322 кв.м.

расположенных по адресу:

Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17



Дата оценки: 08 апреля 2025г.

Дата составления отчета: 08 апреля 2025г.

г. Барнаул 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Альфа эксперт»

Место регистрации: 656907 г.Барнаул, пос.Центральный, ул.Околица, д.12
ИНН/КПП: 2225777784/222501001; ОГРН: 1102225000085 от 21.01.2010 г
Т/ф: 8 - (3852) 25-29-50
E.mail: aexpert2010@yandex.ru

Заказчику
Рыжковой Н.В.

Уважаемая Наталья Викторовна!

Согласно Заявлению на проведение оценки от 08 апреля 2025г. специалисты-оценщики ООО "Альфа эксперт" произвели оценку рыночной стоимости шиномонтажной мастерской площадью 60,1 кв.м., расположенной на земельном участке площадью 1322 кв.м. , расположенных по адресу: Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17.

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)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП "СМАО".

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

Без письменного согласия оценочной организации, настоящий отчет не может распространяться, использоваться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для иных целей, чем указано в настоящем отчете.

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

рыночная стоимость объекта(ов) оценки, по состоянию на 08 апреля 2025г. составляет:

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Шиномонтажная мастерская площадью 60,1 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:275	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17	297 000
3	земельный участок площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:359		552 000
ИТОГО			849 000

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

Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением

Генеральный директор ООО "Альфа эксперт" / С. Д. Бекетов /

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3.1. Сведения о заказчике	6
3.2. Сведения о специалистах - оценщиках	6
4. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	8
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и	8
6.2. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки	8
7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	10
7.1. Описание местоположения объекта	10
7.2. Анализ рынка объектов недвижимого имущества	11
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ	15
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	16
9.1. Основные термины и понятия:	16
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	18
11. Согласование результатов оценки	26
12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
Список литературы	28
Приложение № 1 Копии выписок и страхового полиса	29
Приложение № 2 Копии документов предоставленных заказчиком	36
Приложение № 3 Копии интернет страниц	46

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 Заявление на проведение оценки от 08 апреля 2025г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объекта оценки в данном отчете, выступают шиномонтажной мастерской площадью 60,1 кв.м., расположенной на земельном участке площадью 1322 кв.м. , расположенные по адресу: Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Адрес
1	Шиномонтажная мастерская площадью 60,1 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:275	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17
2	земельный участок площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:359	

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

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

Итоговая стоимость объекта при согласовании результатов **Таблица** 2

№ п/п	Наименование	Стоимость объекта оценки с НДС, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость с учетом округления и НДС, руб.
		сравнительный подход	вес	затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Шиномонтажная мастерская площадью 60,1 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:275	297 000	1,0	не применялся		не применялся		297 000
2	земельный участок площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:359	552 000	1,0	не применялся		не применялся		552 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку **Таблица** 3

Заказчик отчета	Рыжкова Наталья Викторовна
Исполнитель	ООО "Альфа эксперт"
Объекты оценки	Шиномонтажная мастерская площадью 60,1 кв.м., расположенная на земельном участке площадью 1322 кв.м.
Адрес объекта(ов) оценки	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17
Правообладатель	Рыжкова Наталья Викторовна
Имущественные права на Объект оценки	право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	нет данных

Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки; принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. При определении стоимости обьекта необходимо учесть его состояние после проведенной реконструкции в соответствии с проектом.
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	не указываются
Дата составления отчета	08 апреля 2025г.
Дата оценки	08 апреля 2025г.
Дата осмотра	08 апреля 2025г.
Срок проведения оценки	с 08 по 08 апреля 2025 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Специальные допущения/ иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Указание на форму составления отчета об оценке	В форме бумажного и/или электронного документа
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН, технический документ
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчёте.
9. Авторские права на отчет принадлежат оценщикам. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является нарушением Закона об авторских правах.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Таблица 4

ФИО	Рыжкова Наталья Викторовна
паспорт	01 10, номер: 604797, выдан: ТП УФМС России по Алтайскому краю в с. Баево 08.04.2011

3.2. Сведения о специалистах - оценщиках

Таблица 5

Сведения о специалистах-оценщиках

Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Альфа эксперт", Юридический адрес: 656907, г.Барнаул, пос. Центральный, ул.Околица, д.12 , ИНН 2225777784, КПП 222501001, ОГРН 1102225000085 от 21.01.2010 г., р.сч. 40702810302000002292, к.сч. 30101810200000000604 Алтайское отделение № 8644 Сбербанка России г. Барнаул, пр-т Комсомольский 106-а, БИК 040173604
Адрес местонахождения	656056, Алтайский край, г.Барнаул, ул. Гоголя, 47, офис 202.
Полис добровольного страхования юридического лица	Страховой полис № 922/2680498567 от 14 октября 2024 года страхования гражданской ответственности оценщиков (САО "РЕСО-Гарантия")

Оценщики:	
Ф. И. О.	Бекетов Сергей Дмитриевич
Трудовой договор	№ 1-ОЦ от 1.02.2010 г.

Сведения о членстве в СРОО	Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - СМАО, место нахождения - 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж, Телефон/факс: (495) 604-41-69, 604-41-(70-75).
Сведения о свидетельстве	Свидетельство СМАО №1518 от 14 января 2008 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, 2004г. диплом серии ПП №577944, выдан 10 июня 2004 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 042379-1 от 29 июля 2024г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 922/2681890257 от 18 ноября 2024 года страхования гражданской ответственности оценщиков (САО "РЕСО-Гарантия") на сумму тридцать миллионов рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.

Ф. И. О.	Штабель Павел Романович
Трудовой договор	№9-ОЦ от 01.10.2013 г
Сведения о членстве в СРОО	Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация СРОО "СВОД", место нахождения -620100, г.Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, офис 13. Т./факс: +7(343)380-80-82
Сведения о свидетельстве	Свидетельство № 063 от 18.10.2012г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ФГОУ ВПО "Алтайский Государственный Аграрный Университет", диплом от 17 мая 2011г, ПП-1, № 753522, по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
	Квал.аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 422136-1 от 23 июля 2024г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 922/2680498341 от 10 октября 2024г. страхования гражданской ответственности оценщиков (САО "РЕСО-Гарантия") на сумму тридцать миллионов рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 г.

4. 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.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

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

· Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

· Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

· Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

· Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

· Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

· Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200

Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611;

· Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «СМАО».

5.2. 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, стандарты НП "СМАО" 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 отчете не допускается.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1 Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на здание от 27.03.2025г.

2 Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от 27.03.2025г.

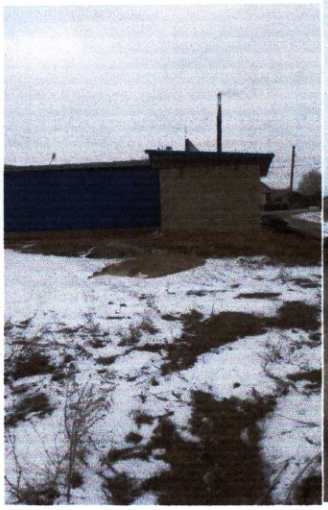
3 Выписка из технического паспорта от 20.08.2008г.

6.2. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

Описание объектов оценки **Таблица 6**

1. **Шиномонтажная мастерская**	
Адрес месторасположения	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17
Площадь, кв.м.	60,1
Этажность	1
Год ввода в эксплуатацию	нет данных
Кадастровый номер объекта оценки	22:03:010618:275
Коммуникации	электричество, отопление, водоснабжение
Материал стен	Сэндвич панели
Состояние	Хорошее
Текущее использование	Шиномонтажная мастерская, магазин
2. **Земельный участок на котором расположен объект оценки**	
Адрес	Российская Федерация, Алтайский край, Баевский район, с. Баево, пер. Совхозный, 17
Площадь, кв.м.	1322,0
Кадастровый номер	22:03:010618:359
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения культурно-бытовых зданий, Под объекты культурно-бытового назначения
Сведения об имущественных правах	собственность



ШИНОМОНТАЖ


масла шины










7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

7.1. Описание местоположения объекта

Объект оценки расположен в Баевском районе Алтайского края. Район расположения характеризуется среднеразвитой инфраструктурой.

Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17



Экономическая активность района высокая, рынок продаж административных зданий и помещений достаточно развит.

В рамках настоящего раздела приводится анализ рынка, направленный на выявление тенденций, формирующих развитие, факторов, влияющих на стоимость объектов и т.д. Собранная информация включает два типа данных:

Общая информация, используемая для анализа влияния внешних факторов на рынок: экономические тенденции на региональном и местном уровне, занятость, население, доходы, развитие города, регулирование, покупательская способность, индексы цен, налогообложение, финансирование.

Специальная информация, используемая для выявления наиболее эффективного использования. Анализ специальной информации предполагает анализ спроса и предложения, сегментацию рынка, выявление рыночных диапазонов для исходных расчетных значений.

Баевский район

Ба́евский райо́н — административно-территориальное образование (сельский район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Алтайском крае России.
Административный центр — село Баево, расположенное в 230 км к западу от Барнаула.

Район расположен в северо-западной части края. Граничит с Каменским, Тюменцевским, Завьяловским, Благовещенским, Суетским и Панкрушихинским районами края.
Рельеф — слабоволнистая равнина приобской лесостепи. На территории района расположено более 130 озёр и естественных водоёмов, в том числе Лена, Баево, Долгое, Мостовое, Камышное и др. В трёх километрах от с. Баево находится оз. Солёное, которое по своим свойствам относится к наиболее целебным. Протекают реки Кулунда, Прослауха, Чуман, Пайвёнок. С севера на юг территорию района пересекает Кулундинский магистральный канал.
Почвы чернозёмные, встречаются солончаки. В северной части района берёзовые колки, в восточной — смешанный лес, западная и южная — степные. Произрастает берёза, осина, тополь, сосна, жёлтая акация, боярышник, шиповник, калина. Климат континентальный. Средняя температура января −18,7 °С, июля +19,4 °С. Годовое количество осадков 330 мм.

Численность населения								
1959[5]	1996[6]	1997[6]	1998[6]	1999[6]	2000[6]	2001[6]	2002[6]	2003[6]
23 398	↘15 000	↘14 700	↘14 501	↘14 300	↘14 200	↘14 100	↘13 700	↘13 503
2004[6]	2005[6]	2006[6]	2007[6]	2008[6]	2009[6]	2010[7]	2011[6]	2012[6]
↘13 160	↘12 879	↘12 595	↘12 339	↘12 144	↘11 754	↘10 979	↘10 912	↘10 535
2013[8]	2014[9]	2015[10]	2016[11]	2017[12]	2018[13]	2019[14]	2020[15]	2021[4]
↘10 210	↘9946	↘9698	↘9511	↘9362	↘9238	↘9018	↘8837	↘8277

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Баевский_район

7.2. Анализ рынка объектов недвижимого имущества

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в Российской экономике январь 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.
2. Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал объём строительных работ: +7,4% г/г.
4. Объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.
5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г.
По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.
7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.
Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объём платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания
увеличился на +9,4% г/г

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.
Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы.
В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г

Источник: http://economy.gov.ru

Промышленное производство

В *сфере промышленного производства* в январе 2025 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 100,0 % (по России – 102,2 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 63,7 млрд. рублей.

В *обрабатывающей промышленности* объем отгруженных товаров предприятиями отрасли составил 53,3 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в *пищевой и перерабатывающей промышленности*: ИПП составил 102,0 %. Отмечается увеличение объемов выпуска: мяса и субпродуктов – на 13,1 %, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – на 17,1 %, полуфабрикатов мясных – на 21,9 %, консервов мясных – на 4,2 %, масла растительного рафинированного – на 11,5 %, масла растительного нерафинированного – на 4,8 %, муки – на 4,0 %, продуктов зерновых для завтрака и прочих продуктов из зерновых культур – на 30,2 %, плодоовощных консервов – на 36,8 %, крупы – на 29,7 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 0,7 %, кондитерских изделий – на 9,7 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве напитков, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, кокса и нефтепродуктов, химических веществ и химических продуктов, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, электрического оборудования, компьютеров, электронных и оптических изделий, одежды, кожи и изделий из кожи.

Сельское хозяйство

В январе 2025 года объем производства продукции *сельского хозяйства* в регионе составил 5,4 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 18,2 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 68,3 тыс. тонн молока, 94,1 млн. яиц (101,8 % к январю 2024 года).

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности *«Строительство»*, в январе 2025 года составил 5,1 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построены 1562 новые квартиры общей площадью 129,4 тыс. кв. метров, что на 12,3 % больше уровня января 2024 года (по России – снижение на 9,7 %). По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличен ввод жилья в 3 городских округах, 2 муниципальных округах и 19 муниципальных районах края.

Уровень жизни и рынок труда

По итогам января-декабря 2024 года среднемесячная номинальная *заработная плата* составила 54,3 тыс. рублей, увеличившись на 18,9 %

к соответствующему периоду 2023 года, в реальном выражении – на 9,1 % (по России – на 18,3 % и 9,1 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (119,3 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве текстильных изделий (135,2 %), напитков (132,6 %), в производстве металлургическом (129,5 %), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (129,1 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (126,4 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (123,5 %), прочих транспортных средств и оборудования (122,5 %), одежды (120,6 %), прочей неметаллической минеральной продукции (120,6 %), кожи и изделий из кожи (120,5 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (120,4 %), мебели (119,6 %), резиновых и пластмассовых изделий (118,6 %), химических веществ и химических продуктов (118,5 %), пищевых продуктов (118,2 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (117,2 %), в производстве автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (116,8 %), прочих готовых изделий (115,8 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (115,1 %), электрического оборудования (115,0 %), бумаги и бумажных изделий (114,5 %). В образовании заработная плата выросла на 17,0 %, в здравоохранении – на 16,6 %.

По состоянию на 01.02.2025 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 9,5 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь 2025 года трудоустроены 530 человек.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января 2025 года составил 47,5 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 104,1 % к аналогичному периоду 2024 года.

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе 2025 года составил 15,0 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,2 % к аналогичному периоду 2024 года.

Уровень потребительских цен

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в январе 2025 года составил 101,2 % к предыдущему месяцу, к январю 2024 года – 110,1 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 4 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (7297,84 рублей), входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 18 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на масло подсолнечное, яйца куриные, муку пшеничную.

Источник: https://econom22.ru/economy/se-monitoring/2025/monitoring_01_2025.pdf

Итоги развития рынка недвижимости Алтайском крае в районе расположения объекта оценки, приводят специалистов ООО "Альфа эксперт" к следующим выводам.

Анализ рынка земельных участокв показал, что в районе расположения объекта оценки не достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков под коммерческую деятельность. Поэтому было принято решение исследовать близлежащие районы Алтайского края с последующим применением корректировки на местоположение, при необходимости. Виду неразвитости рынка земельных участков в районах Алтайского края были рассмотрегы участки под индустриальную застройку (промназначения) с последующей корректировкой на ВРИ.

Описание выбранных объектов представлено в таблице ниже.

Предложения по продаже земельных участиков найденные Оценщиком в результате изучения рынка **Таблица** 7

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	Российская Федерация, Алтайский край, Волчихинский район, с.Волчиха, ул. Столыпина, 1. Кадастровый номер 22:08:011218:776 Земли населенных пунктов, коммерческого назначения. Аренда. Источник информации: https://www.avito.ru/volchiha/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7220314163	1 950	490 000	251,28
2	Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Поспелихинский, сельское поселение Поспелихинский Центральный сельсовет, село Поспелиха, улица Энергетиков, земельный участок 4в. Кадастровый номер 22:35:010302:2846 Земли насекленных пунктов, промназначения. Собственность. Источник информации: https://www.avito.ru/pospeliha/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_7246490020	2 909	700 000	240,63
3	Российская Федерация, Алтайский край, Калманский район, с. Шадрино. Кадастровый номер 22:16:030105:9 Земли населенных пунктов, коммерческого назначения. Собственность. Источник информации: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_lebyazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4084530435	2 004	1 550 000	773,45

Стоимость продажи 1 кв.м. земельных участков находится в диапазоне от 240 до 774 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние оказывает имущественные права, площадь, разрешенное использование, местоположение.

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что в районе расположения объекта оценки не достаточно предложений о продаже объектов, аналогичных объекту оценки по назначению и использованию. Поэтому было принято решение исследовать близлежащие районы Алтайского края с последующим применением корректировки на местоположение, при необходимости, и использовать в качестве аналогов объекты недвижимости, схожие с объектом оценки по назначению и техническим характеристикам.

Таблица 8

Предложения по продаже коммерческой недвижимости, найденные в ходе анализа рынка

№ п/п	Описание объектов аналогов	Дата продажи	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	
				Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.
1	Алтайский край, Табунский р-н, с. Табуны, Садовый пер., 1 Продается торговая площадь 93,4 кв.м. Стены капитальные. Состояние удовлетворительное. Источник информации: https://www.avito.ru/tabuny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.4_m_3578240796	март 2025г.	93,4	800 000	8 565

2	Алтайский край, Баевский р-н, с. Баево, ул. Ленина, 50А. Нежилое двухэтажное административное здание, общей площадью 319,5 кв. м. Стены капитальные. Состояние удовлетворительное. Источник информации: https://www.avito.ru/baevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_319.5_m_4042229265	март 2025г.	319,5	2 045 000	6 401
3	Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Спортивная ул., 39. Продается офис-склад по ул.Спортивная,39.общая площадь 143кв.м,. Стеы капитальные. Состояние удовлетворительное. Источник информации: https://www.avito.ru/kulunda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143.4_m_1946678572	март 2025г.	143,4	1 300 000	9 066

Стоимость продажи 1 кв.м. коммерческой недвижимости находится в диапазоне от 6400 до 9100 рублей. На стоимость объектов оказывают большое влияние оказывает площадь объекта, материал стен.

Средний срок экспозиции при продаже аналогичных объектов объектам исследования составляет 12 месяцев. Потенциальными покупателями могут являться субъекты по схожему виду деятельности.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как физически возможное, соответствующее требованиям законодательства, финансово осуществимое, в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого объекта будет максимальной.

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

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая целесообразность.
4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности - временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых зданий и их технического состояния. Исходя из этого Оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка для производственной деятельности, будет наиболее эффективным.

Физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым вариантом является использование объектов оценки по текущему назначению.

9. ПРОЦЕСС 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.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы в оценке:

- затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

9.1. Основные термины и понятия:

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. При этом в практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Износ имущества - 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.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Внешнее устаревание имущества – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Срок экономической жизни - это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Типичный (нормативный) срок физической жизни объекта - это период времени, когда здание существует и в нем можно жить или работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст - основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст - это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

Хронологический возраст - это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Срок оставшейся экономической жизни - период времени от оценки до окончания экономической жизни объекта.

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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Доходный подход (ДП)

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.

В соответствии с целью оценки - определение рыночной стоимлости объекта оценки, Оценщик принял решение отказаться от доходного подхода.

Затратный подход (ЗП)

Затратный подход является единственно возможным при определении рыночной стоимости объектов оценки (зданий, *ЗУ* и оборудования) в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными объектами, а также данные о возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение ***ЗП*** предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется сооружение или изготовления соответствующего объекта с дополнительными расходами на сооружение, доставку и монтаж.

Затратный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Ввиду активности рынка, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход (СП)

Подход применяется для определения стоимости объекта оценки путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Сравнительный подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже подобных объектов за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход позволяет получить наиболее точное значение стоимости объектов оценки на конкретном рынке.

Так как в СМИ на дату оценки представлено достаточного предложений о рыночной стоимости подобных объектах, оценщик счел возможным использование сравнительного подхода к оценке.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»: « Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость срав-нительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 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); 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).».

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной - поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной - поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Подбор аналогов

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризуемой равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Однотипность аналогов также можно принимать по группам капитальности. В данном случае объекты сравнения были выбраны в соответствии с расположением в аналогичной части города и соразмерностью по площади.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости и земельных участков в г.Барнауле. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов.

В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены ниже.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Аналоги найденные Оценщиком в результате изучения рынка **Таблица 9**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	Российская Федерация, Алтайский край, Волчихинский район, с.Волчиха, ул. Столыпина, 1. Кадастровый номер 22:08:011218:776 Земли населенных пунктов, коммерческого назначения. Аренда. Источник информации: https://www.avito.ru/volchiha/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7220314163	1 950	490 000	251,28
2	Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Поспелихинский, сельское поселение Поспелихинский Центральный сельсовет, село Поспелиха, улица Энергетиков, земельный участок 4в. Кадастровый номер 22:35:010302:2846 Земли насекленных пунктов, промназначения. Собственность. Источник информации: https://www.avito.ru/pospeliha/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_7246490020	2 909	700 000	240,63
3	Российская Федерация, Алтайский край, Калманский район, с. Шадрино. Кадастровый номер 22:16:030105:9 Земли населенных пунктов, коммерческого назначения. Собственность. Источник информации: https://www.avito.ru/altayskiy_kray_lebyazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4084530435	2 004	1 550 000	773,45

Расчет рыночной стоимости права аренды части земельного участка с кадастровым номером: 54:20:040401:1 **Таблица 10**

Факторы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
	C_0	Аналог 1 (С1)	Аналог 2 (С2)	Аналог 3 (С3)
Площадь объекта, кв.м.	1 322,0	1 950	2 909	2 004
Цена продажи	X	руб. / руб./кв.м.: 490000 / 251,28	руб. / руб./кв.м.: 700000 / 240,63	руб. / руб./кв.м.: 1550000 / 773,45
Корректировка на место расположения	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17	Российская Федерация, Алтайский край, Волчихинский район, с.Волчиха, ул. Столыпина, 1	Российская Федерация, Алтайский край, район Поспелихинский, село Поспелиха, улица Энергетиков, земельный участок 4в	Российская Федерация, Алтайский край, Калманский район, с. Шадрино
Статаус населенного пункта	райцентр сельскохозяйственного района	райцентр сельскохозяйственного района	райцентр сельскохозяйственного района	райцентр сельскохозяйственного района
Корректировка		поправка / с попр.: 0% / 251	поправка / с попр.: 0% / 241	поправка / с попр.: -28% / 559

Корректировка на объём передаваемых прав	собственность	аренда			собственность			собственность		
	X	33%		334,21	0%		240,63	0%	/	559,12
Корректировка на разрешенное использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку			Под индустриальную застройку			Под коммерческую застройку		
	X	0%		334,21	69%		407,85	0%	/	559,12
Корректировка на наличие коммуникаций	Имеются	Имеются			Имеются			Имеются		
	X	0%		334,21	0%		407,85	0%	/	559,12
Корректировка на площадь	1 322,0	1 950			2 909			2 004		
	X	9,9%		367,32	21,1%		493,99	10,6%	/	618,61
Снижение цены в процессе торгов	X	предложение			предложение			предложение		
		-15,5%		310,39	-15,5%		417,42	-15,5%	/	522,73
Сумма корректировок по модулю, %		58,41%			106,11%			53,85%		
Весовые коэффициенты	1,00	0,366			0,257			0,377		
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		113,68			107,29			196,91		
		417,89								
Итоговая стоимость, руб.		552 000								

Корректировка на местоположение

Корректировка по данному фактору проводилась, т.к. объекты оценки и аналоги расположены в населенных пунктах с разной привлекательностью относительно областного центра. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1, под редакцией Лейфер Л.А).

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
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Корректировка на функциональное назначение (ВРИ)

Корректировка по данному фактору проводилась, т.к. объекты оценки и аналоги имеют различное функциональное назначение (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2, под редакцией Лейфер Л.А).

Таблица 245 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,55	0,63

Корректировка на торг

Скидка на цены предложений для земельных участок под коммерческую застройку по среднему значению составляет 15,5% (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2, под редакцией Лейфер Л.А).

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интерва объект изображения

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

Корректировка на объем передаваемых прав

Корректировка по данному фактору проводилась, т.к. объекты оценки и аналоги имееют разные имущественные права. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2, под редакцией Лейфер Л.А).

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77

Корректировка на площадь земельного участка

Из анализа рынка следует, что при увеличении площади снижается стоимость квадратного метра объекта недвижимости. Корректировка определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости меньших размеров, как правило (что следует из анализа рынка недвижимости, выше, чем удельная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичных объектов, отличающихся существенно большими размерами).

Корректировка по данному фактору проводилась (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2, под редакцией Лейфер Л.А).

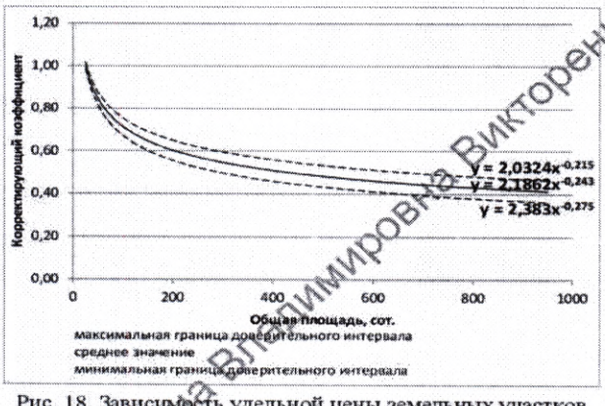


Рис. 18. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Елена Владимировна Викторенко

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:

$$BAi = 1/OPi * 1/(\sum(1/OPi))$$

где: BAi – вес i-го аналога;

OPi - общая относительная поправка i-го аналога.

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

$$OPi = IVai - VakiI/Vai$$

где: Vai – цена предложения для i-го аналога.

Vaki – скорректированная цена предложения для i-го аналога.

Расчет рыночной стоимости зданий

№ п/п	Описание объектов аналогов	Дата продажи	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	
				Цена предложения, руб.	Руб./кв.м.
1	Алтайский край, Табунский р-н, с. Табуны, Садовый пер., 1 Продается торговая площадь 93,4 кв.м. Стены капитальные. Состояние удовлетворительное. Источник информации: https://www.avito.ru/tabuny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.4_m_3578240796	март 2025г.	93,4	800 000	8 565
2	Алтайский край, Баевский р-н, с. Баево, ул. Ленина, 50А. Нежилое двухэтажное административное здание, общей площадью 319,5 кв. м. Стены капитальные. Состояние удовлетворительное. Источник информации: https://www.avito.ru/baevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_319.5_m_4042229265	март 2025г.	319,5	2 045 000	6 401
3	Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Спортивная ул., 39. Продается офис-склад по ул.Спортивная,39.общая площадь 143кв.м,. Стеы капитальные. Состояние удовлетворительное. Источник информации: https://www.avito.ru/kulunda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143.4_m_1946678572	март 2025г.	143,4	1 300 000	9 066

Расчет стоимости методом сравнительного анализа продаж **Таблица** 11

Элементы сравнения	Объекты сравнения			
	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.		800 000	2 045 000	1 300 000
Общая площадь, кв.м.	60,1	93,4	319,50	143,4
Стоимость 1 кв.м., руб.		8 565	6 401	9 066
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		8 565	6 401	9 066
Дата предложения	08 апреля 2025г.	март 2025г.	март 2025г.	март 2025г.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		8 565	6 401	9 066

Поправка на торг				
Корректировка, %		-14,60%	-14,60%	-14,60%
Скорректированная стоимость, руб.		7 315	5 466	7 742
Местоположение	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17	Алтайский край, Табунский р-н, с. Табуны, Садовый пер., 1	Алтайский край, Баевский р-н, с. Баево, ул. Ленина, 50А	Алтайский край, Кулундинский р-н, с. Кулунда, Спортивная ул., 39
Местоположение в пределах региона	райцентр сельскохозяйствеeного района	райцентр сельскохозяйствеeного района	райцентр сельскохозяйствеeного района	райцентр сельскохозяйствеeного района
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		7 315	5 466	7 742
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		7 315	5 466	7 742
Общая площадь, кв.м.	60,1	93,4	319,5	143,4
Корректировка, %		4,97%	20,18%	10,04%
Скорректированная стоимость, руб.		7 679	6 569	8 519
Доля ЗУ	без учета ЗУ	с ЗУ	с ЗУ	с ЗУ
Корректировка, %		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, руб.		6 066	5 190	6 730
Материал стен	сэндвич панели	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб.		4 974	4 255	5 519
Сумма корректировок по модулю, %		58,57%	73,78%	63,64%
Весовые коэффициенты	1,00	0,351	0,312	0,338
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.		4 939		
Рыночная стоимость объека оценки, руб.		297 000		

ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые имущественные права

Принятые к расчету передаваемые имущественные права для объекта оценки и для объектов-аналогов – права собственности, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют / не учитываются. Корректировка не требуется.

Дата предложения/сделки

Корректировка (поправка) на дату предложения по аналогам не требуется, поскольку дата использованных предложений по аналогам не выходит из временного интервала исследования рынка объекта оценки, определенного в соответствии с ликвидностью объекта оценки.

Торг

Скидка на цены предложений составляет -14,6% (источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.).

Таблица 483. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,5%	12,7% 16,3%
2. Стрит-ритейл	14,4%	12,6% 16,3%
3. Торговые площади	14,6%	12,7% 16,4%

Разрешенное использование

Корректировка по данному фактору не требуется.

Местоположение

Корректировка не применялась, т.к. объек оценки и аналоги находятся в населенных пунктах с одинаковой привлекательностью относительно региона.

Физическое состояние

Корректировка не применялась, т.к. объек оценки и аналоги находятся в удовлетворительном состоянии.

Общая площадь

Из анализа рынка следует, что при увеличении площади снижается стоимость квадратного метра объекта недвижимости. Корректировка определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости меньших размеров, как правило выше, чем удельная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичных объектов, отличающихся существенно большими размерами.

Основная формула расчета:

$$Км = (((So/Sa)^n) - 1)*100$$

где Км - корректировка на масштаб (площадь), %;

So - площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

Sa - площадь объекта-аналога, кв.м.;

n - показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади. Коэффициент торможения составляет -0,11 (источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.).

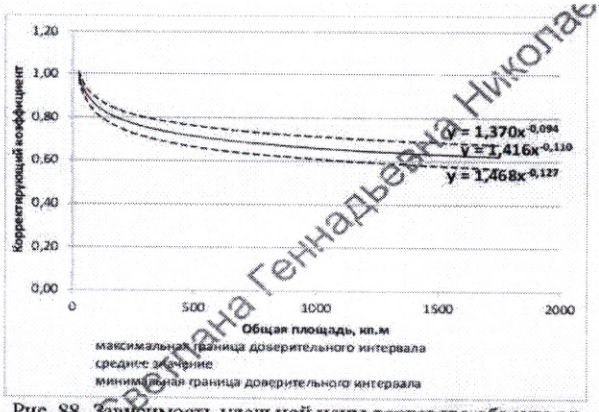


Рис. 88. Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, усредненные данные по России.

Материал стен

Корректировка применялась (источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.).

Таблица 228. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,58	0,75

Доля земельного участка

Стоимость оцениваемых объектов рассчитывается без учета стоимости земли. Все аналоги выставлены на продажу с земельными участками. Корректировка применялась (источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные харрактиристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.).

Таблица 79. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,79	0,73	0,85
2. Стрит-ритейл	0,79	0,71	0,88
3. Торговые площади	0,79	0,73	0,86

Веса аналогов

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом.

В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Чем ближе объект аналог по техническим характеристикам к объекту оценки тем меньше требуется применять корректировок.

Удельные веса для объектов аналогов были приняты согласно количеству применяемых корректировок.

11. Согласование результатов оценки

Преимущества каждого метода, используемого в расчете стоимости рассматриваемого объекта оценки, определяется по следующим критериям: 1) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца; 2) тип и качество информации, на основе которых проводится анализ; 3) способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания, стоимость денежных средств; 4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположения, потенциальная доходность.

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующие результаты:

Ниаменование	***Стоимость, руб.***
Шиномонтажная мастерская площадью 60,1 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:275	297 000
земельный участок площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:359	552 000

Метод сравнения продаж сравнительного подхода является единственным методом, учитывающим ситуацию на рынке.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя или двумя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода.

Исходя из анализа рассматриваемого объекта мы придаем затратному подходу вес 0, доходному подходу 0 и подходу анализа сравнения продаж 1.

Таблица 12

общепринятыми подходами

№ п/п	Анализируемый фактор	Подходы к оценке		
		затратный	сравнительный	доходный
1	Полнота информации	не применялся	1	не применялся
2	Достоверность информации	не применялся	1	не применялся
3	Допущения, принятые в расчетах	не применялся	1	не применялся
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	не применялся	1	не применялся
5	Способность прогнозировать во времени	не применялся	1	не применялся
6	Способность учитывать конструктивные особенности	не применялся	1	не применялся
	Среднее значение	0	1	0
	ИТОГО:	1		

Таблица 13

№, п/п	Наименование	Рын. ст-ть по доходному подходу, руб	Вер-сть дох-ого подх-да	Рыночная стоимость по затр-ому подходу, руб	Вер-сть затр-ого подх-да	Рын.ст-ть по сравнительному подходу, руб.	Вер-сть сравни т-ого подх-да	Рыночная стоимость , руб.
1	Шиномонтажная мастерская площадью 60,1 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:275	не применялся		не применялся		297 000	1,00	297 000
2	земельный участок площадью 1322 кв.м., кадастровый номер 22:03:010618:359	не применялся		не применялся		552 000	1,00	552 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь (общая), кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект незавершенного сторительства, кадастровый номер 54:20:040401:97	Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Ордынский примерно в 250 метрах от д Милованово по направлению на юго-восток	1 836,0	297 000
3	Часть земельного участка с кадастровым номером: 54:20:040401:1		9 110,0	552 000
ИТОГО				849 000

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвели специалисты - оценщики ООО "Альфа эксперт", имеющие профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Мы нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас 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.; Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)»Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)» утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП «СМАО».

- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

Оценщик Бекетов С.Д.
Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова, 2004г. диплом серии ПП №577944, выдан 10 июня 2004 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 042379-1 от 29 июля 2024г.

Список литературы

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
2 Земельный кодекс Российской Федерации
3 Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г.
4 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
5 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.02.2002г.
6 Е.И.Тарасевич, "Оценка недвижимости" – СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.
7 Дж.Фридман, Н.Ордуэй, "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости" – М.: "Дело лтд", 1995.
8 Генри С. Харрисон, "Оценка недвижимости". Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
9 "Организация и методы оценки предприятия" Под редакцией В.И.Кошкина – М. "ИКФ"Экмос", 2002.
10 Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера – М.: "Дело", 1998.
11 Оценка земельных ресурсов. Учебное пособие под общей редакцией В.П. Антонова и П. Ф. Лойко – М.: Институт оценки природных ресурсов, 1999г.
12 "Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13 С.П.Коростелев, "Основы теории и практики оценки недвижимости" – М.: Русская деловая литература, 1998.
14 В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, Учебник "Введение в теорию оценки недвижимости" – Москва, 1998г.
15 Б.М.Рабинович "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций" – М.: ИИД "Филинъ", 1997.
16 В.А. Прорвич, "Основы экономической оценки городских земель" – М.: Дело, 1998
17 В.И.Петров, Учебное пособие "Экономическая оценка земельных ресурсов" – М., Финансовая академия при правительстве РФ, 1999.
18 А.С.Галушка, Учебное пособие "Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка" – М.: Учебный центр ФКЦ "Земля", 2000.
19 Справочник оценщика недвижимости 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г
20 Справочник оценщика недвижимости-2024, Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород 2024.)

Приложение № 1 Копии выписок и страхового полиса



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 5
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
5, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

№922/2680498567
страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 *ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14 октября 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «Альфа эксперт»** Юридический адрес: 656907, г. Барнаул пос. Центральный, ул. Околица, 12 ОГРН1102225000085; ИНН: 2225777784.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **26.10.2024г.** по 24 часа 00 минут **25.10.2025г.** с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100 000 000.00** (Сто миллионов) рублей Лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2680498567от 14.10.2024г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования . № 922/2680498567от 14.10.2024г
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2680498567от 14.10.2024г
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности№ 922/2680498567от 14.10.2024г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор Страхователь:
Бекетов С. Д.

Страховщик:
САО «РЕСО-Гарантия» г.Барнаул
Адрес: 656002г. Барнаул
проспект Калинина 6 а
тел. 8 (3852) 382-110
Директор филиала Бусаева О.В.
М.П. (подпись)

Страхователь:
ООО «Альфа эксперт»
Генеральный директор Бекетов С.Д.
М.П. (подпись)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (496) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2681890257
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 *ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «18» ноября 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Бекетов Сергей Дмитриевич** Адрес по месту регистрации: 656907 г. Барнаул пос. Центральный, ул.Околица, 12 Паспорт: серия 0117 номер 372562 Выдан: Отелом УФМС России по Алтайскому краю и республике Алтай в Центральном районе г.Барнаула 12 сентября 2017г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **09.12.2024г.** по 24 часа 00 минут **08.12.2025г.** с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 09.12.2020года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00** (Тридцать миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования № 922/2681890257 от 18.11.2024г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2681890257 от 18.11.2024г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2681890257 от 18.11.2024г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика№ 922/2681890257 от 18.11.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

Бекетов Сергей Дмитриевич

(подпись)

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852)582-119
Директор

О.В.Бусаева

М.П. *(подпись)*

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ RESO GARANTIA

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2680498341

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 *ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 10 » октября 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Штабель Павел Романович** Адрес по месту регистрации: 656006, г. Барнаул, ул. Лазурная 54-3 Паспорт: серия 01 09 номер 342180. Выдан отделом УФМС России по Алтайскому краю в г. Рубцовске 18.06.2009 г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **25.10.2024г.** по 24 часа 00 минут **24.10.2025г.** с условием возмещения ущерба в пределах сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего договора, при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 25.10.2020года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00** (Тридцать миллионов) рублей Лимиты ответственности согласно Договору страхования №922/2680498341 от 10.10.2024г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2680498341 от 10.10.2024г
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2680498341 от 10.10.2024г
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2680498341 от 10.10.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	**Код 14962096**

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул,
проспект Калинина,6 а
Тел. 8 (3852) 582-119

Директор _____ О.В.Бусева
М.П. (подпись)

Страхователь:

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью «Альфа эксперт»
Отдел Алтайский край г. Барнаул
Бочетов С. Д.

Штабель Павел Романович

_____
(подпись)

СМАО
саморегулируемая
межрегиональная
ассоциация оценщиков

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

№ 5802 от 08.11.2024

Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Альфа эксперт»** о том, что **Бекетов Сергей Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 14.01.2008 за регистрационным № 1518.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
044909-3	18.10.2024	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	18.10.2024-18.10.2027	-	-
042380-2	29.07.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.07.2024-29.07.2027	-	-
042379-1	29.07.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.07.2024-29.07.2027	-	-
031155-3	22.10.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	22.10.2021-22.10.2024	-	-
027087-2	03.08.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	03.08.2021-03.08.2024	-	-
027088-1	03.08.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	03.08.2021-03.08.2024	-	-
010520-3	17.04.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	17.04.2018-17.04.2021	-	срок действия продлен до 17.08.2021 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
002029-1	16.01.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.01.2018-16.01.2021	-	срок действия продлен до 16.08.2021 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
002030-2	16.01.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.01.2018-16.01.2021	-	срок действия продлен до 16.08.2021 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 «08» ноября 2024.

Дата составления выписки «08» ноября 2024.

И.о. генерального директора СМАО А.А. Кардакова

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ

info@smao.ru
www.smao.ru

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.sroovod.ru mail: info@sroovod.ru

Штабель Павел Романович

16.11.2023 г. № 903-В/2023
На № 522-З/2023 от 16.11.2023

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Штабель Павел Романович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «18» октября 2012 года за регистрационным номером 063.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
027525-1	03.08.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	03.08.2024	

Высшее образование: ФГОУ ВПО «Алтайский государственный аграрный университет» от «15» июня 2011 г., ВСГ 3653357.

Профессиональная переподготовка: ФГОУ ВПО «Алтайский государственный аграрный университет» от «17» мая 2011 г., ПП-I № 753522.

Общий стаж работы – с 05.12.2011 г.

Стаж работы в качестве оценщика – с 05.12.2011 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 896 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 761 отчетов.

Сведения о страховании: САО «РЕСО-Гарантия», филиал в г. Барнауле (Лицензия СИ №1209 от 20.08.2015г.; Россия, Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Калинина, д. 6в; тел. 8(3852)582-119).

Страховая сумма: 30 000 000(Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «25» октября 2023 г. по «24» октября 2024 г.

Плановые проверки: с 09.02.2015 г. по 02.03.2015 г. - нарушений не выявлено; с 09.03.2018 г. по 30.03.2018г. - нарушений не выявлено, с 08.02.2021 г. по 26.02.2021 г. - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалоб не поступало.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

Информация о добровольной сертификации: отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.11.2023 г.

Дата составления выписки 16.11.2023 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» *П.В. Панова*



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042136-1 « 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Штабелю Павлу Романовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » июля 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042379-1 «29» июля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бекетову Сергею Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» июля 2024 г. № 363

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» июля 2027 г.

Приложение № 2 Копии документов предоставленных заказчиком

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5344764361

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22:03:010618:359

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	22:03:010618
Дата присвоения кадастрового номера	18.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Алтайский край, Баевский район, с. Баево, пер. Совхозный, 17
Площадь, м²	1322, Уточненная площадь, погрешность 25.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	575968.96
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	22:03:010618:64
Виды разрешенного использования	Для размещения культурно-бытовых зданий, Под объекты культурно-бытового назначения
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	22:03:010618:275
Сведения о кадастровом инженере	Сергумина Людмила Михайловна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Рыжкова Наталья Викторовна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 1 из 3

Данные актуальны на 27.03.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5344764361

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	22:03:010618:359

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Рыжкова Наталья Викторовна, 11.12.1984, СНИЛС 118-610-485 46, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 01 10, номер: 604797, выдан: ТП УФМС России по Алтайскому краю в с. Баево 08.04.2011
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 22-22-36/008/2013-346, 18.09.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 26.08.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека, 22-22/013-22/013/004/2015-324/1, 25.12.2015
	Предмет	Весь объект
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 25.12.2015 по 28.12.2018
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" , ИНН 7707083893 , ОГРН 1027700132195
	Основание государственной регистрации	Договор ипотеки 044/8644/0791-393/2 выдан 24.12.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 2 из 3

Данные актуальны на 27.03.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5344764361

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		22:03:010618:359
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью "Литал" , ИНН 2207000219 , ОГРН 1022200752419
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 22-22-36/008/2013-217, 23.08.2013
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	18.09.2013, 22-22-36/008/2013-346
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 3 из 3

Данные актуальны на 27.03.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5344734273

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	22:03:010618:275

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	22:03:010618
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 01:203:600:000000890, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 22:03:010618:0064:01:203:600:000000890, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Алтайский край, р-н. Баевский, с. Баево, пер. Совхозный, д. 17
Площадь, м²	60.1
Назначение	Нежилое
Наименование	Шиномонтажная мастерская
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	545612.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	22:03:010618:359
Виды разрешённого использования	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 1 из 5

Данные актуальны на 27.03.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	22:03:010618:275

Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Рыжкова Наталья Викторовна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

госуслуги Сведения из Единого государственного реестра недвижимости Заявление №5344734273
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	22:03:010618:275

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Рыжкова Наталья Викторовна, 11.12.1984, СНИЛС 118-610-485 46, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 01 10, номер: 604797, выдан ТП УФМС России по Алтайскому краю в с. Баево 08.04.2011
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 22-22-36/008/2013-345, 18.09.2013
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, номер б/н, 26.08.2013
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	22:03:010618:275

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека, 22-22/013-22/013/004/2015-322/1, 25.12.2015
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 25.12.2015 по 28.12.2018
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195
	Основание государственной регистрации	Договор ипотеки 044/8644/0791-393/2, 24.12.2015

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

госуслуги **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости** Заявление №5344734273
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	22:03:010618:275

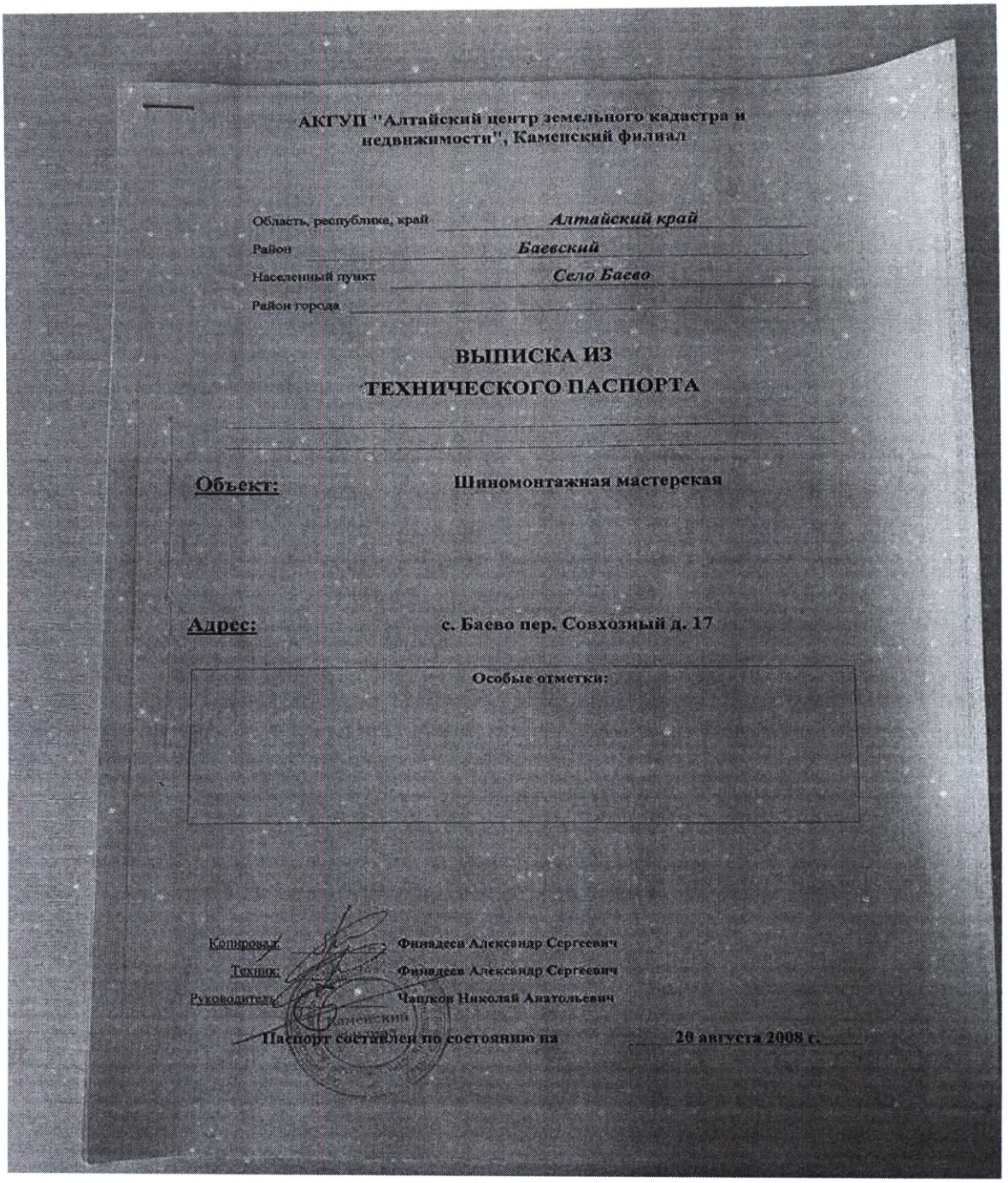
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью "Литал" ИНН 2207000219 ОГРН 1022200752419
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 22-22-08/008/2009-328, 31.03.2009
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	18.09.2013, 22-22-36/008/2013-345
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ООО"Альфа эксперт"
Тел/факс: 25-29-50;
E.mail: aexpert2010@yandex.ru



АКГУП "Алтайский центр земельного кадастра и недвижимости", Каменский филиал

Область, республика, край: *Алтайский край*

Район: *Баевский*

Населенный пункт: *Село Баево*

Район города:

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Объект: Шиномонтажная мастерская

Адрес: с. Баево пер. Совхозный д. 17

Особые отметки:

Копировал: Финадеев Александр Сергеевич

Техник: Финадеев Александр Сергеевич

Руководитель: Чащков Николай Анатольевич

Паспорт составлен по состоянию на 20 августа 2008 г.

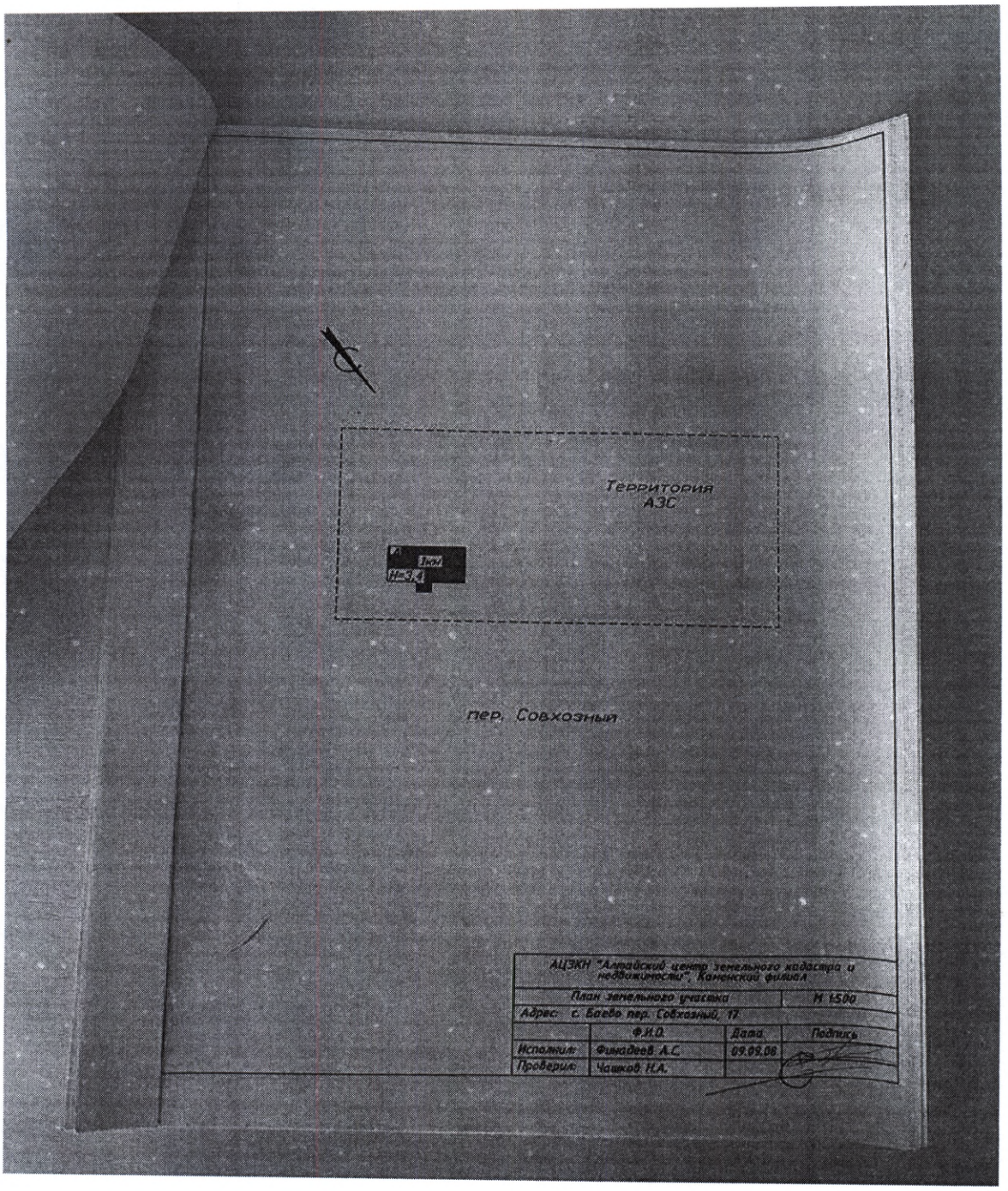
рилагаемых документов:

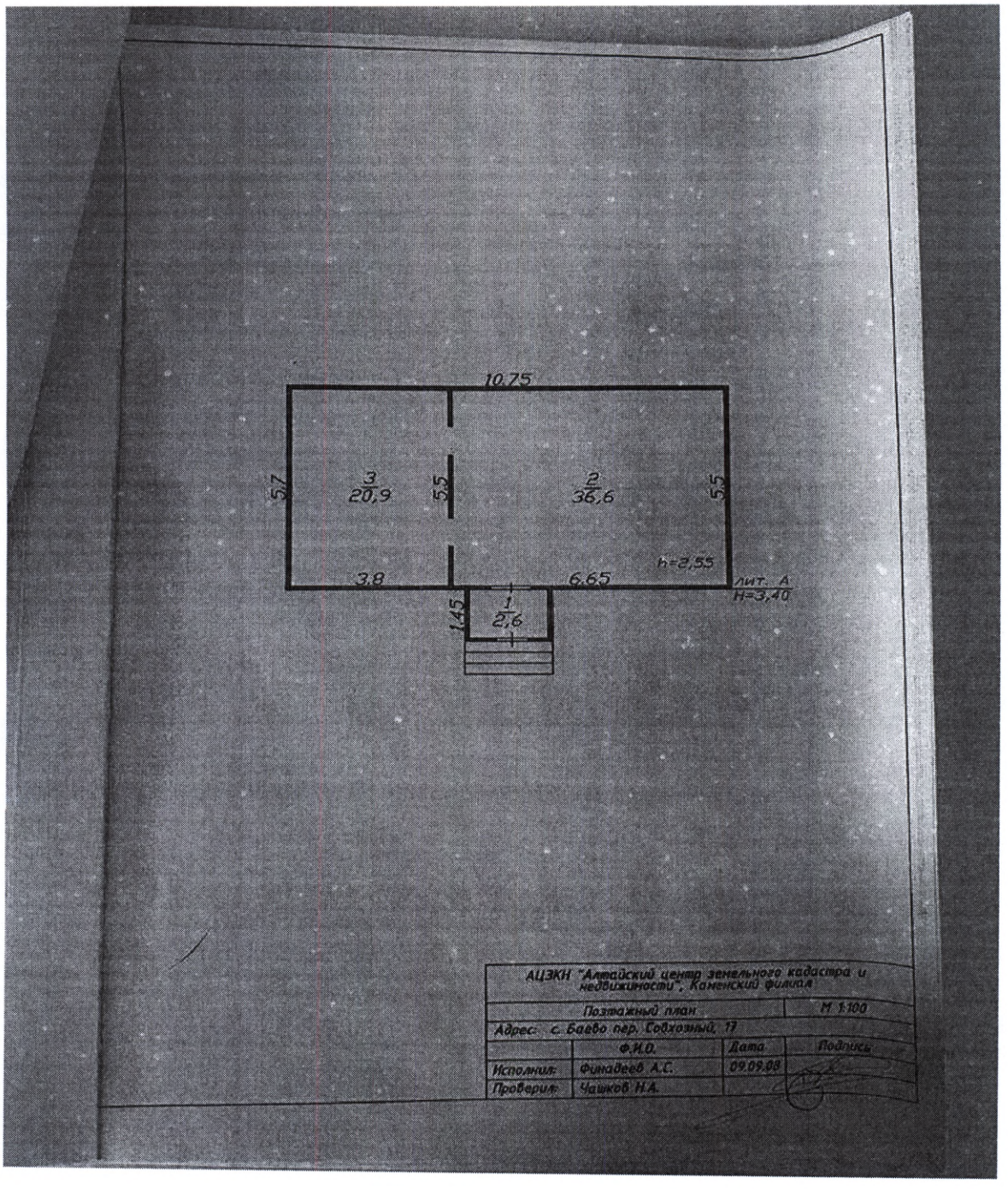
Наименование	Масштаб	Количество листов	Примечание
2	3	4	5
Экспликация		1	
Топографический план	1:100	1	
План земельного участка	1:500	1	

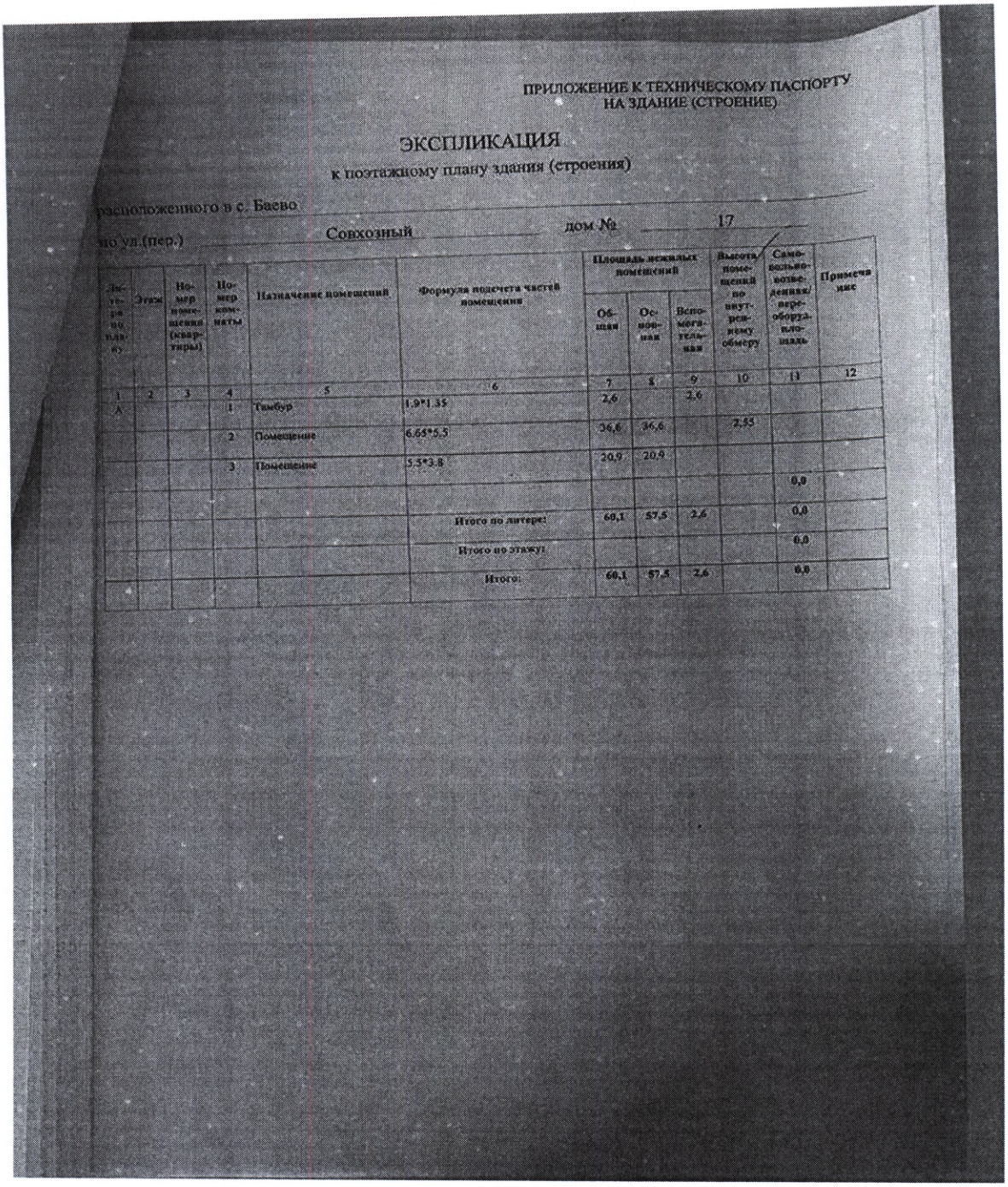
Особые отметки:

Исполнил	/Финяджев Александр Сергеевич/	20 августа 2008 г.
Проверил	/Чашков Николай Анатольевич/	10 сентября 2008 г.
Директор филиала	/Чашков Николай Анатольевич/	12 сентября 2008 г.

Камеский филиал


Территория
АЗС
1км
Н=3,4
пер. Совхозный
АЦЗКН "Алтайский центр земельного кадастра и недвижимости", Каменский филиал
План земельного участка
М 1:500
Адрес: с. Баево пер. Совхозный, 17
Ф.И.О.
Дата
Подпись
Исполнил
Финадеев А.С.
09.09.08
Проверил
Чашков Н.А.


10,75
3
20,9
2
36,6
5,7
5,5
5,5
3,8
6,65
h=2,55
лит. А
H=3,40
1,45
1
2,6
АЦЗКН "Алтайский центр земельного кадастра и недвижимости". Каменский филиал
Поэтажный план
М 1:100
Адрес: с. Баево пер. Совхозный, 17
Ф.И.О.
Дата
Подпись
Исполнил: Фимадеев А.С. 09.09.09
Проверил: Чашков Н.А.



ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

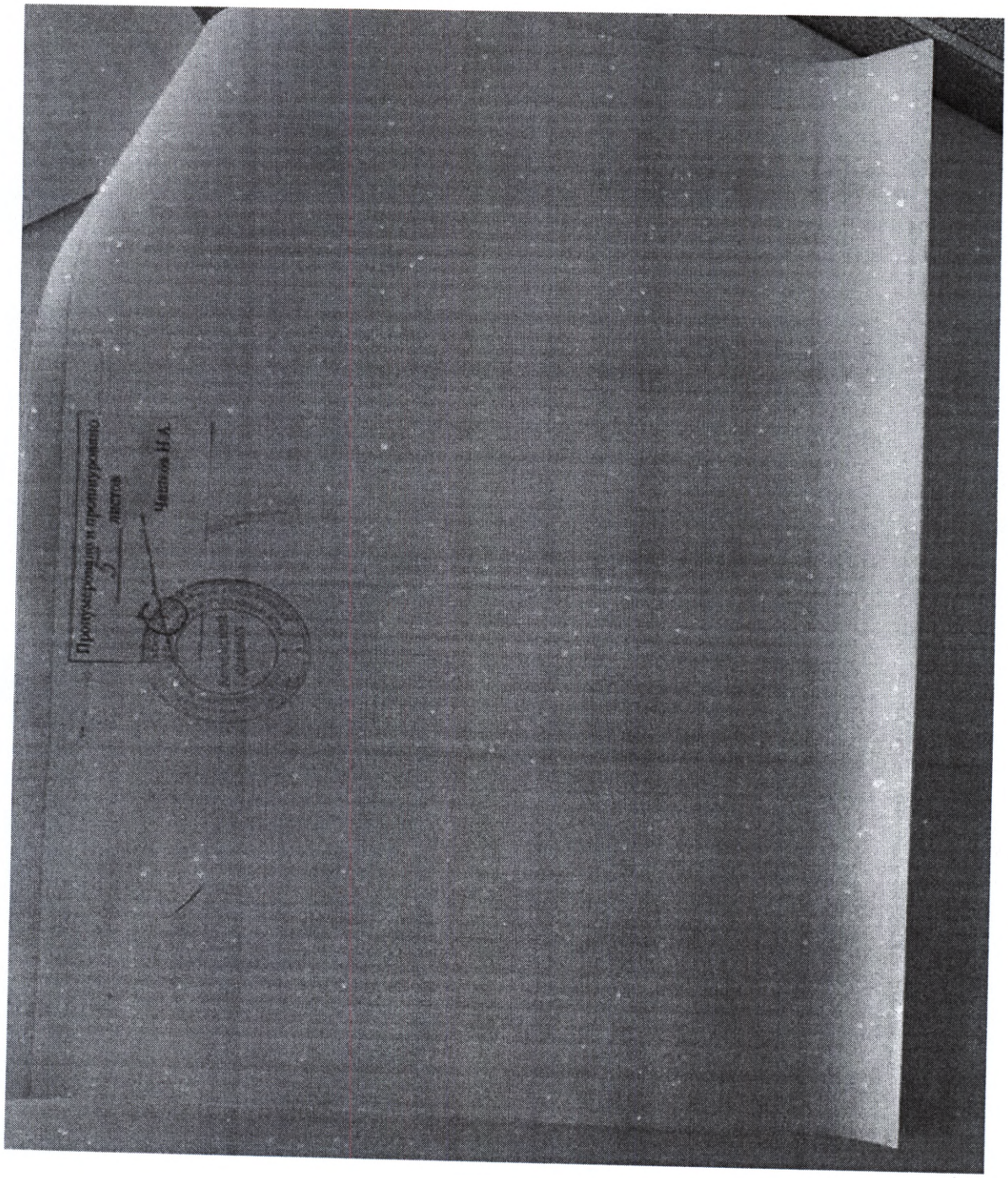
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

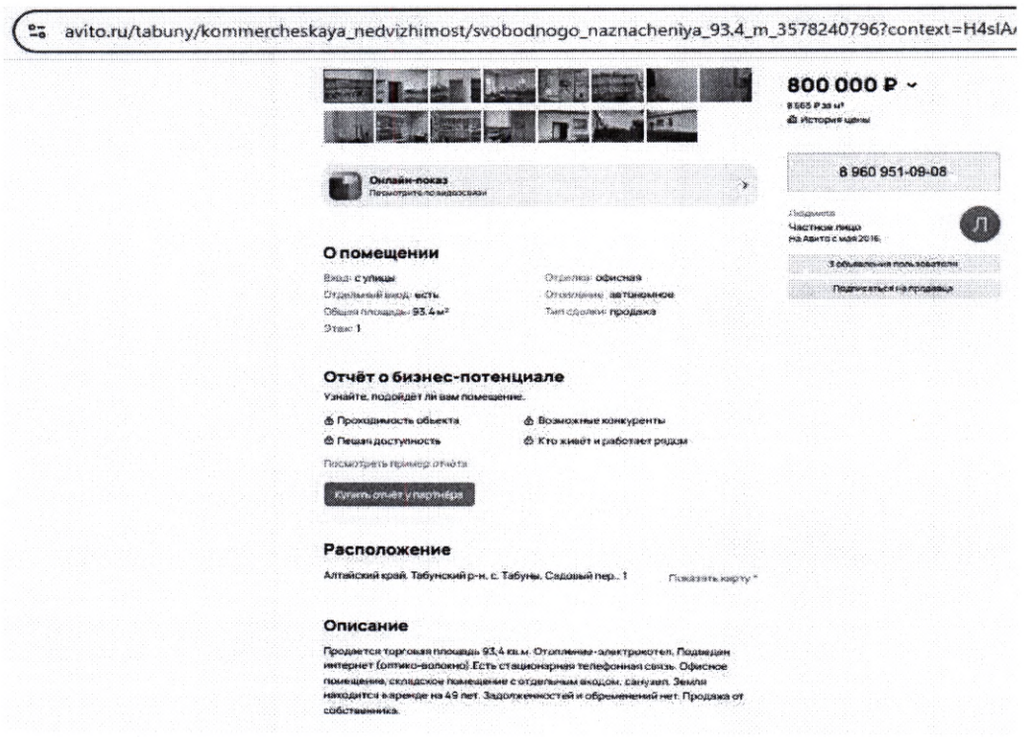
расположенного в с. Баево

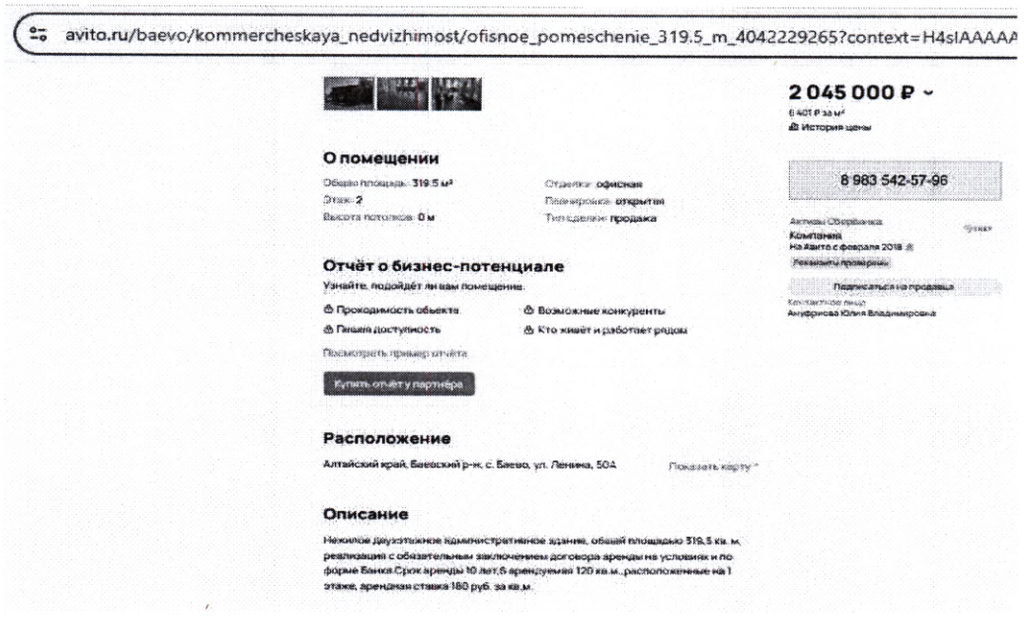
по ул.(пер.) Совхозный дом № 17

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Площадь нежилых помещений			Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно возведения/ переоборудованная площадь	Примечание
						Общая	Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А			1	Тамбур	1.9*1.35	2,6		2,6			
			2	Помещение	6.65*5.5	36,6	36,6		2,55		
			3	Помещение	5.5*3.8	20,9	20,9				
										0,0	
					Итого по литере:	60,1	57,5	2,6		0,0	
					Итого по этажу:					0,0	
					Итого:	60,1	57,5	2,6		0,0	

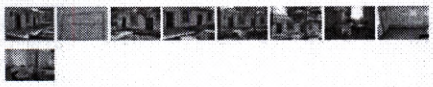


Приложение № 3 Копии интернет страниц





avito.ru/kulunda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143.4_m_1946678572?c



1 300 000 ₽

9 086 ₽ за м²

История цены

Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

8 960 951-09-08

Продавец

Частное лицо

На Авито с мая 2018

Л

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 143.4 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Алтайский край, Кулундинский р-н, муниципальное образование Кулундинский сельсовет, с. Кулунда, Спортивная ул., 39

Показать карту

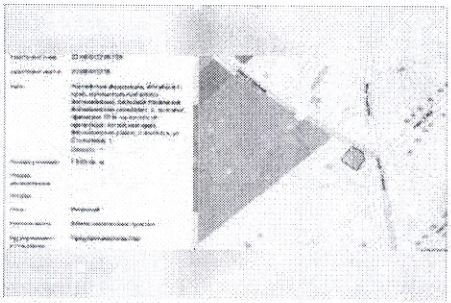
Описание

Продается офис-склад по ул.Спортивная,39.общая площадь 143кв.м, торговая площадь 30 кв.м., остальное - складские помещения. Земельный участок в собственности 399 кв.м. Электроотопление, интернет (опто-волокно) , удобный подъезд к зданию любого транспорта. Два отдельных входа. Хороший трафик. Есть офисная мебель. Подойдет для Вайлдберрис, Озон. Подробности по телефону. Задолженностей и обременении на имуществе нет. Собственник. Торг с реальным покупателем.

avito.ru/volchiha/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7220314163?context=H4sIAAAAAAA

Участок 20 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





490 000 ₽

24 500 ₽ за сотку

8 939 408-92-85

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торг уместен? | Как быстрее посмотреть?

Агентство

На Авито с октября 2024

3

Документы проверены

65 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лев

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Алтайский край, Волчихинский р-н, Волчихинский сельсовет, с. Волчиха

Показать карту

Описание

Земельный участок для предпринимательства, ведения коммерческой деятельности.
Кадастровый номер: 22:08:011219:776
Площадь участка: 1950 кв. м.
Коммуникации: электроснабжение.
Ровный участок. Отличный подъезд.

avito.ru/pospeliha/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_7246490020?context=H4sIAAAAAAAA



700 000 ₽

24 138 ₽ за сотку

Об участке

Площадь: 29 сот.

Расположение

Алтайский край, Поспелихинский р-н, Поспелихинский Центральный сельсовет, с. Поспелиха, ул. Энергетиков Показать карту

Описание

Продам земельный участок расположенный в тихом месте

села Поспелиха Алтайского края.

Назначение земель населенный пункт, хорошо подойдет под склады.

Участок 29 соток. При желании можно разнежевать.

Дорога по улице асфальт, зимой чистят.

Кадастровый номер 22:35:010302:2946

Чистая продажа, 1 собственник.

Потенциальным клиентам 5 БЕСПЛАТНЫХ услуг* от АН Аякорд™:

- БЕСПЛАТНАЯ заявка на получение ипотечного кредита;
- БЕСПЛАТНАЯ консультация юриста по недвижимости;
- БЕСПЛАТНЫЙ тест-драйв услуг по продаже квартиры на 7-14 дней;
- БЕСПЛАТНЫЙ поиск и подбор квартиры в новостройках Барнаула, Новосибирска, Москвы, Санкт-Петербурга, Турции, ОАЭ, Тайланда;
- БЕСПЛАТНЫЙ выезд агента для оценка объекта недвижимости по программе «СРОЧНЫЙ ВЫКУП».

8 913 360-44-61

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Аякорд

Агентство

На Авито с января 2018

Надежный партнер | Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

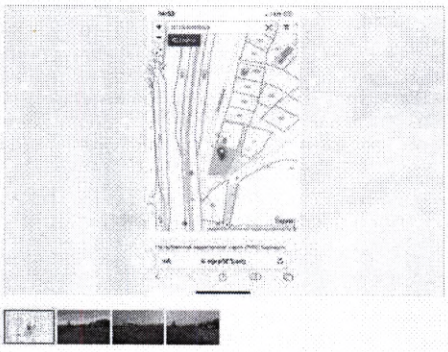
Подписаться на продавца

Контактное лицо: Ольга

https://www.avito.ru/altayskiy_kray_lebyazhe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4084530

Участок 20 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 550 000 ₽

77 500 ₽ за сотку

8 960 955-36-86

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Частное лицо

На Авито с мая 2012

Завершено 8 объявлений

Закрыто 15 от ОО

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до ближайшего города: 15 км

Расположение

Алтайский край, Калманский р-н, с. Шадрино, Алтайская ул. Показать карту

Описание

Продается участок площадью 2004 кв.м., расположенный на въезде в пос.Шадрино, у дороги.

один собственник, промназначения, без обременение.

Обмен на авто, спец техника, строительные материалы, семечка, рапс