

Частнопрактикующий оценщик Скутина Галина Васильевна

Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" № 030319-1 от 01.10.2021г.

Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО"

Страховой полис № 922/2297550660 от 10.03.2023г. страхования гражданской ответственности оценщиков (Страховое общество РЕСО-ГАРАНТИЯ)

Срок действия полиса с 21 апреля 2023 года по 20 апреля 2024 года.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка

№ 1803-24/к

от 18 марта 2024 года

**Адрес объекта оценки: Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район,
с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б**

Дата проведения оценки: 18 марта 2024 года

Дата составления отчета: 18 марта 2024 года

ЗАКАЗЧИК:

**Администрация Боровихинского
сельсовета Первомайского района
Алтайского края**

г. Новоалтайск-2024 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый

Сергей Сергеевич

В соответствии с контрактом № 1403-24/К от 14 марта 2024 года и с заданием на оценку оценщик

Частнопрактикующий оценщик Скутина Г.В.

произвела осмотр, собрала необходимую информацию и определила рыночную стоимость имущества, право собственности принадлежащее

Муниципальному образованию Боровихинский сельсовет Первомайского района Алтайского края.

объект оценки расположен по адресу:

Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б

Дата проведения оценки: 18 марта 2024 года

Дата осмотра: 18 марта 2024 года

График проведения работ: 14 марта 2024 года – 18 марта 2024 года

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями Федерального Закона №135 –ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в редакции ФЗ от 27.07.2006 N 157-ФЗ, Стандартами оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России, ФСО №1 приказ №256; ФСО №2 приказ №255; ФСО №3 от 20.07.07г. №254; ФСО №7 приказ от 25.09.2014г. № 611. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО"

При оценке учитывалось: местоположение, физические характеристики, наличие инфраструктуры и коммуникаций, их состояние и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта.

Заключение о рыночной стоимости:

Проведенный анализ имеющейся информации позволил сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, право собственности принадлежащее - Муниципальному образованию Боровихинский сельсовет Первомайского района Алтайского края, расположенного по адресу: Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б, по состоянию на 18 марта 2024 года составляет (округленно) с учетом земельного участка:

1 490 000

ОДИН МИЛЛИОН ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

В том числе стоимость земельного участка составляет:

190 000

СТО ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

Срок экспозиции объекта оценки: 6 месяцев.

С уважением

Частнопрактикующий оценщик

Скутина Г.В.

м.п.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
<i>1. Основные факты и выводы</i>	4
<i>1.1. Основные положения об оценке объекта</i>	4
<i>1.2. Основные данные о специалисте</i>	5
<i>1.3. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ</i>	6
<i>2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</i>	7
<i>3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</i>	7
<i>4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</i>	7
<i>5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</i>	8
<i>5.1. Сравнительный подход</i>	8
<i>5.2. Доходный подход</i>	8
<i>5.3. Затратный подход</i>	8
<i>6. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ</i>	9
<i>6.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА</i>	9
<i>6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	10
<i>7. АНАЛИЗ РЫНКА</i>	11
<i>8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i>	12
<i>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ</i>	13
<i>9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i>	13
<i>9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	13
<i>9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	13
<i>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</i>	17
<i>10.1. Определение стоимости земельного участка методом сравнения (сравнительный подход)</i>	17
<i>10.2. Определение стоимости земельного участка доходным подходом</i>	18
<i>10.3. Определение стоимости земельного участка затратным подходом</i>	18
<i>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	18
<i>12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ</i>	21
<i>13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)</i>	21
<i>14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.</i>	22
<i>Приложение</i>	23

1. Основные факты и выводы

1.1. Основные положения об оценке объекта

Таблица 1

Основные положения об оценке объекта (домовладения), сведения о Заказчике

Основание для проведения Оценщиком оценки	Контракт №1403-24/К, от 14 марта 2024 года	
№ отчета, дата составления	1803-24/к от 18 марта 2024 года	
Собственник	Муниципальное образование Боровихинский сельсовет Первомайского района Алтайского края	
Заказчик	Администрация Боровихинского сельсовета Первомайского района Алтайского края	
Реквизиты Заказчика	УФК по Алтайскому краю (Администрация Боровихинского сельсовета Первомайского района Алтайского края л/с 03173028320) ИНН 2263005309	
Описание Объекта	Общая площадь объекта - 52,7 кв.м.. Наружные капитальные стены здания - кирпичные.	
Предоставленные документы	Выписка из ЕГРН на здание от 29.04.2021г.	
	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 09.01.2018г.	
	Выписка из технического паспорта здания конторы от 05.04.2018г.	
Вариант использования объекта оценки, признанный наиболее эффективным	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования недвижимости будет являться нежилое. Альтернативное использование возможно только гипотетически, т.к. использование его в иных целях финансово нецелесообразно.	
Объект оценки	здание и земельный участок	
Характер текущего использования	нежилое здание	
Цель и задача оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки для информирования заказчика	
Вид оцениваемой стоимости	рыночная стоимость	
Оцениваемые права жилого дома	право собственности	
Оцениваемые права земельного участка	право собственности	
Наличие обременений	не зарегистрировано	
Наличие неутвержденной перепланировки	не зарегистрировано	
Дата оценки	18 марта 2024 года	
Дата осмотра объекта	18 марта 2024 года	
Дата составление отчета	18 марта 2024 года	
Величина рыночной стоимости определенная затратным подходом:	Не применялся	
Величина рыночной стоимости определенная доходным подходом:	Не применялся	
Величина рыночной стоимости определенная сравнительным подходом:	1 490 000	рублей
Рыночная стоимость земельного участка (в том числе)	190 000	рублей
Оцененное маркетинговое время	6 месяцев	

1.2. Основные данные о специалисте

ФИО	Должность (специальность)	Образование, иная информация
Скутина Галина Васильевна	Частнопрактикующий оценщик	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО" включена в реестр 01.02.2008г. под номером 1733. Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 55162 № 186 Алтайского государственного университета от 11 июля 2005 года. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" № 030319-1 от 01.10.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности		18 лет (с 2006 года)
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности		Страховой полис № 922/2297550660 от 10.03.2023г. страхования гражданской ответственности оценщиков (Страховое общество РЕСО-ГАРАНТИЯ)
Паспортные реквизиты оценщика		Паспорт серия 01 03 № 916865 выдан 17.07.2003г. Новоалтайским ГОВД Алтайского края. Код подразделения 222-033
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:		Не привлекались
Местонахождение Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО"		119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).
Местонахождение Оценщика		658087, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Григорьева, 2 оф. 110 (Н2)

1.3. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Нежилое здание и земельный участок, расположенные по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б
Характеристика объекта оценки	
показатель	характеристика
Социальная инфраструктура, расположенная рядом (в радиусе 5 км.)	Магазины, школа, детский сад, парикмахерская, аптека, медицинское учреждение, банк, спортивные сооружения
Удаленность от объектов, влияющих на экологию	значительно удален
Состояние ремонта	требуется косметический ремонт
Необходимость ремонтных работ	требуется косметический ремонт
Состояние коммуникаций	удовлетворительное
Привлекательность для населения	пользуется умеренным спросом

Основание для проведения оценки	Контракт № 1403-24/К от 14.03 2024 года	
Права на объект(жилой дом)	право собственности	
Права на земельный участок	право собственности	
Наличие обременения	не зарегистрировано	
Наличие перепланировки	не зарегистрировано	
Собственник	Муниципальное образование Боровихинский сельсовет Первомайского района Алтайского края	
Заказчик	Администрация Боровихинского сельсовета Первомайского района Алтайского края	
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение стоимости объекта оценки на	18 марта 2024 года
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость	
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	В целях информирования заказчика	
ДАТА ОЦЕНКИ	18 марта 2024 года	
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	График проведения работы: 14 марта 2024 года - 18 марта 2024 года	
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 297., Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 298., Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 299., Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014г. № 611. а также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков "СМАО". Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО"	

2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

- 1 Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.
- 2 Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- 3 Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. Не проводится юридическая экспертиза документов, представленных к оценке.
- 4 Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- 5 Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
- 6 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- 7 От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 8 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.
- 9 Авторские права на отчет принадлежат оценщикам. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является нарушением Закона об авторских правах.

3. 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 рыночной 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 относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
2. Расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами Оценки с использованием наиболее приемлимых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
3. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление и написание Отчета об Оценке.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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.

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости:

- **сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию и т.д.), присутствующих на дату оценки;
- **доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- **затратный подход**, отражающий точку зрения покупателя по созданию аналогичного объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

5.1. Сравнительный подход

Данный подход эффективен в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта-аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка жилой недвижимости.

5.2. Доходный подход

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 недвижимости в ожидании будущих доходов или выгод.

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

5.3. Затратный подход

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, монтаж и наладку.

6. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

6.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА

Население: 47,7 тыс. чел.

Площадь (км²): 3616 кв. км.

Административный центр: Город Новоалтайск

Первомайский район организован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 13.01.1965г. с центром в г.Новоалтайске. Район расположен в северо-восточной части Алтайского края, на территории Бийско-Чумышской агроклиматической зоны. Граничит с 8 районами Алтайского края.

Протяженность района с юга на север составляет 220 км, с запада на восток – 60 км. Территорию составляют 18 внутрирайонных муниципальных образований, осуществляющих местное самоуправление. В районе 51 село, наиболее крупные - Акулово, Баюновские Ключи, Березовка, Боровиха, Жилино, Зудилово, Логовское, Первомайское, Повалиха, Октябрьское, Рассказиха, Санниково, Северное, Сибирское, Сорочий Лог, Бобровка. Население - русские, белорусы, немцы, украинцы, казахи.

Природно-климатические показатели:

Климат континентальный. Средняя температура января – (-19,9 С), июля – (+19 С). Годовое количество атмосферных осадков – 360 мм. Безморозный период длится 110-115 дней. По территории района протекают реки Бурла, Панышиха, расположено более 20 озер, в т.ч. Русаки, Конево, Ванино, Старинское, Боровлянское, Лебяжье. Почвы – выщелоченные черноземы, серые лесные. Растут – береза, сосна, осина, тополь, кустарники, злаковые травы, на заливных лугах – разнотравье.

Социально-экономическое развитие района:

Через район проходит Южно-Сибирская железнодорожная магистраль, автодорога общегосударственного значения Новосибирск-Бийск-Барнаул. Территорию района составляют 18 внутрирайонных муниципальных образований, осуществляющих местное самоуправление.

На 01.01.1999 г. в районе зарегистрировано 1250 предприятий, наиболее крупными являются: ЗАО "Алтайторф", ЗАО "Триал ЛТД", МУП "Оптоворозничный рынок", Государственной краевое унитарное предприятие ПТФ "Молодежная", ЗАО "Санниковское", корпорация "Хелми", ЗАО "Повалихинский комбикормовый завод".

По территории района проходят автомобильные трассы: Новосибирск - Барнаул - Семипалатинск, Барнаул - Бийск - Ташанта, а также Южно-Сибирская железнодорожная магистраль. Ж.д. станция "Алтайская" находится в Новоалтайске.

Сельское хозяйство:

Из общей площади района, площадь сельхозугодий составляет 172115га, из них пашни – 8214га.

В районе насчитывается 21 предприятие по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Организовано 80 крестьянских (фермерских) хозяйств, за которыми закреплено 8214 га пашни, что соответствует среднему хозяйству района.

В районе зарегистрировано 82 садоводческих товариществ на площади 3460 га.

<http://www.altairegion22.ru/>

6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки заявлено следующее имущество - одноэтажное здание конторы и земельный участок, площадь которого 362 кв.м., расположенные по адресу Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 1 Выписка из ЕГРН на здание от 29.04.2021г.
- 2 Выписка из ЕГРН на земельный участок от 09.01.2018г.
- 3 Выписка из технического паспорта здания конторы от 05.04.2018г.

Общая площадь объекта - 52,7 кв.м.. Наружные капитальные стены здания - кирпичные.

Краткая характеристика объекта оценки

Оцениваемый объект	Параметры	Характеристика
Жилой дом	адрес	Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б
	текущее использование	Нежилое здание
	общая площадь, кв.м.	52,7
	стены	Наружные капитальные стены здания - кирпичные
	фундамент	бетонный ленточный
	инженерное обеспечение	Здание снабжено автономным отоплением, электричеством, водопроводом, канализацией
	хар-ка помещений в доме(состав объекта оценки)	В здании: коридор, три кабинета, туалет, подсобное помещение
	состояние инженерного оборудования	удовлетворительное
	этажность	одноэтажное
	год постройки	1995
	износ	20%
	наличие обременений	не зарегистрировано
	наличие перепланировки	не зарегистрировано
	состояние ремонта	требуется косметический ремонт
	необходимые ремонтные работы	требуется косметический ремонт
капитальный ремонт	не требуется	
близость к промышленным объектам	значительно удален	
Земельный участок	категория земельного участка	Земли населенных пунктов. Коммунальное обслуживание
	площадь земельного участка, кв.м.	362
	кадастровый номер	22:33:033210:887
	форма участка	неправильный многоугольник
	транспортные условия	10 мин до остановки общественного транспорта
	привлекательность для населения	пользуется умеренным спросом
	близость к промышленным предприятиям	значительно удален
	экологическая обстановка	удовлетворительная
	строения на участке	здание
	посадки	есть

7. АНАЛИЗ РЫНКА

2022 год, как и предсказывали аналитики, стал шагом к планомерному выходу из затяжного кризиса. Сниженные ипотечные ставки и богатый выбор сделали свое дело: начиная с середины года в городе выросло количество сделок, продавцы стали более адекватными и уже не предлагают недвижимость с огромной накруткой. Также с рынка исчезли собственники, желающие «поиграть» – выставить объект на продажу по высокой цене и следить за реакцией покупателей.

В конце 2022 года произошло рекордное снижение процентных ставок по ипотеке. Такого на российском рынке ещё не было. В декабре ключевая ставка Центрального Банка России опустилась до 7,75 %. Вслед за ЦБ ставки снизили и кредитные организации. В 2017 -2020 году ипотека стала доступной тем, кому раньше оформить кредит на жильё не позволял уровень заработка.

Подорожание жилья на первичном рынке за последние 5 лет наблюдалось в серьезной динамике, что позволяет предположить сохранение этого тренда в 2022 году. Особенно явно тенденция к росту будет наблюдаться в элитном сегменте, который вопреки влиянию кризиса продолжал дорожать наиболее активно.

В отличие от новостроек, на вторичном рынке сложилась иная ситуация. Здесь во всех типах наблюдалось удешевление квартир и наибольшую отрицательную динамику демонстрировала именно элитная жилплощадь.

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить районы по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

На вторичном рынке средняя рыночная стоимость одного квадратного метра в нежилых кирпичных зданиях в состоянии, требующим ремонта, площадью 50-55 кв.м., с земельным участком 3-10 соток в Алтайском крае, в с. Боровиха в районе где находится оцениваемый объект составляет 28-30 тыс.руб.

Наибольшим спросом в с. Боровиха пользуются нежилые помещения с оптимальной площадью 100-110 кв.м. с хорошими подъездными путями и парковками..

Такая же ситуация складывается и с арендой нежилых зданий с земельными участками. Наибольшим спросом пользуются здания свободного назначения для ведения бизнеса.

Оценщик проанализировал необходимую информацию для того, чтобы прийти к заключению о стоимости объекта оценки. Окончательная величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости объекта, полученных разными подходами.

В районе, где располагается объект оценки, в настоящее время не наблюдается перспективы роста цен на жилье.

Обоснованием значений и диапазонов значений ценообразующих факторов является газета "Новый адрес", "Недвижимость Алтай" , и сети "интернет", где опубликованы объявления о продаже объектов в секторе недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 и 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. Физическая возможность.
2. Соответствие требованиям законодательства.
3. Финансовая осуществимость.
4. Максимальная стоимость.

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

Определение лучшего 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.

Поскольку в данном случае объектами оценки являются земельный участок и расположенный на нем жилой дом то невозможно какое-либо другое наилучшее использование, кроме как в качестве жилого помещения.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования недвижимости будет являться нежилое. Альтернативное использование возможно только гипотетически, т.к. использование его в иных целях финансово нецелесообразно.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Поэтому применение затратного подхода не целесообразно и в дальнейших расчетах не учитывается.

9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Существуют два метода доходного подхода: метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации доходов используется, если: 1) потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; 2) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Стандартные дома, к которым относится оцениваемое домовладение, могут приносить только один вид дохода - это сдача в аренду. Потоки доходов от аренды стабильны длительный период времени, поэтому целесообразно применить для оценки **метод капитализации доходов**. В данном случае оценщик не располагает информацией о стоимости аренды жилых домов, применение доходного подхода не целесообразно и в дальнейших расчетах не учитывается.

9.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

При оценке недвижимости распространены в основном два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж используется когда на рынке представлено достаточное количество предложения в секторе недвижимости, к которому относится оцениваемый объект. Метод валового рентного мультипликатора используется когда возможно точно определить какой доход может принести оцениваемый объект недвижимости.

В нашем случае рынок недвижимости развит и представлен множеством предложений, целесообразно будет использовать метод сравнения продаж.

В методе сравнения продаж делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за объект оценки заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т.д.).
4. Корректировка цен предложений по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других статистически-математических методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов необходимо учитывать сопоставимость объектов. Сопоставимыми следует считать объекты с одинаковым наилучшим использованием. Источниками информации о ценах предложения являлись средства массовой информации. В данном отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 сопоставимых объекта. Объекты выставлены на продажу в интернет ресурсе. Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и аналогов представлены в таблице.

Таблица 3

Источник информации

Наименование аналогов	Источник информации	Цена предложения, тыс.руб.	Контактный телефон
Алтайский край, Первомайский район, с. Первомайское	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/299090430/	7 500	8-983-321-00-31
Алтайский край, Первомайский район, с. Зудилово	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/299130253/	8 050	8-983-350-55-60
Алтайский край, Первомайский район, с. Фирсово	https://barnaul.cian.ru/sale/commercial/289096122/	22 500	8-961-237-04-30

Таблица 4

Характеристики объекта оценки и аналогов существенно влияющие на стоимость объекта оценки

Наименование	Адрес	Площадь, м ²		Площадь земельного участка, кв.м.	Благоустройство строения	Ремонт	Стены	Цена, тыс.руб.	
		общая	подсобная					всего	руб/м ²
Объект оценки	Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б	52,7		362	нет	без ремонта	Наружные капитальные стены здания - кирпичные	---	---
Аналог 1	Алтайский край, Первомайский район, с. Первомайское	201,0		400	1;4;6;	хороший	кирпичные	7 500	37 313
Аналог 2	Алтайский край, Первомайский район, с. Зудилово	255,0		600	1;4;6;	хороший	кирпичные	8 050	31 569
Аналог 3	Алтайский край, Первомайский район, с. Фирсово	500,0		2590	1;4;6;	хороший	кирпичные	22 500	45 000

Условные обозначения: наличие водопровода –1, скважины – 2, газоснабжение - 3, отопление печное - водяное - 4, печное отопление - 5, канализация - 6; санузел -7.

1. Местонахождение (Км.н.) Подобранные первый и второй аналоги и оцениваемый объект имеют равноценное местоположение, корректировка на данный фактор не требуется. Третий подобранный аналог имеет более выгодное местоположение, чем оцениваемый объект. Корректировка принята в размере -7%.

2. Цена предложения к реальной рыночной цене (Кц.пр.) В отсутствии информации о реальных рыночных сделках зачастую приходится ориентироваться на цены предложения аналогичных оцениваемому объектам, выставленных на свободную продажу.

На основании информации, представленной Новоалтайскими риэлтерскими компаниями, средняя скидка, которую оказывает Продавец Покупателю при продаже недвижимости, составляет 1-10% в зависимости от сектора недвижимости, к которому принадлежит объект оценки. Согласно справочнику оценщика недвижимости по редакцией Лейфера Л.А. от 2019г. корректировка принята в размере -7%.

3. Площадь земельного участка (Кпл.з.у.) Для покупателей жилых индивидуальных домов имеет значение площадь земельного участка. Анализируя сделки недвижимости, учитывая состояние улучшений, оценщик определил, что для строительства индивидуальных домов спросом пользуются участки 500-5000 кв.м. Корректировка не применялась.

4. Благоустройство здания (Б зд.) Поправка на инженерное оборудование показывает стоимость затрат на создание благоустройства помещения. Корректировка на данный фактор для всех аналогов составит -10%.

5. Материал стен (Мс) Как правило, кирпичные и бетонные дома ликвидны, как и аналогичные деревянные дома, что объясняется способностью стен сохранять звукоизоляцию, более высокой прочностью конструкций. Дома из бревен, в свою очередь, ценятся выше домов с каркасно-засыпными и шлакоблочными стенами. Согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. от 2019 года стр. 165, табл. 62, корректировка на данный фактор не требуется.

6. Ремонт (Р) Подобранные объекты-аналоги с хорошим ремонтом, оцениваемый объект без ремонта. Корректировка на данный фактор составит -15%.

7. % Износа Корректировка на данный фактор не требуется.

8. Корректировка на площадь здания. (Пл.зд.) Согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. стоимость объекта напрямую зависит от площади. Чем меньше площадь объекта недвижимости, тем выше стоимость одного квадратного метра. Поправка на данный фактор для второго и третьего аналогов составит +12%. (Справочник оценщика недвижимости по редакцией Лейфера Л.А. от 2019г.)

9. Корректировка на наличие подсобных помещений на участке. (К.н.п.)
Корректировка на данный фактор не требуется.

Таблица 5

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Наименование	Стоимость аналога, руб/кв.м.	Поправочные коэффициенты									Скорректированная стоимость 1.кв.м., руб
		Км.н.	Кц.пр.	К пл.з.у	Пл.зд.	Бд.	Р	% износа	Мс	К. н.п.	
Аналог 1	37 313	1,00	0,93	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	26 546,64
Аналог 2	31 569	1,00	0,93	1,00	1,12	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	25 154,64
Аналог 3	45 000	0,93	0,93	1,00	1,12	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	33 347,08
Стоимость кв. м.											28 349,46
Площадь, кв.м.											52,70
ИТОГО рыночная стоимость дома определенная сравнительным подходом, руб											1 494 016,30

Рыночная стоимость объекта оценки полученная сравнительным подходом (метод сравнения продаж) составит округленно:

1 490 000

ОДИН МИЛЛИОН ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для оценки земельного участка под Объектом оценки Оценщик пользовался следующей нормативной документацией:

1. Для определения рыночной стоимости земельного участка - Распоряжение Минимущества Р от 6 марта 2002г. №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
2. Постановление Администрации Алтайского края от 28 декабря 2009 г. N 564 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Алтайского края".

10.1. Определение стоимости земельного участка методом сравнения (сравнительный подход)

Таблица 6

Источник информации

Наименование аналогов	Источник информации	Цена предложения, тыс.руб.	Контактный телефон
Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха	https://www.avito.ru/boroviha/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1443711695	610,00	8-932-512-88-95
Алтайский край, Первомайский район, с. Повалиха	https://barnaul.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1556843433	1600,00	8-961-236-92-42
Алтайский край, Первомайский район, с. Повалиха	https://www.avito.ru/boroviha/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_3729210198	1000,00	8-967-817-07-78

Таблица 7

Характеристики объекта оценки и аналогов существенно влияющие на стоимость объекта оценки

Наименование	Адрес	Площадь, м2	Размер участка, сот	Рельеф	Местоп-е	Благоуст-во	Цена	
							всего, тыс.руб	руб/м ²
Объект оценки	Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Железнодорожная, здание 52	362	3,62	ровный	улица Вокзальная, 46	все коммуникации на участке	---	---
Аналог 1	Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха	1250	12,50	ровный	Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха	коммуникации на участке	610	488,00
Аналог 2	Алтайский край, Первомайский район, с. Повалиха	2300	23,00	ровный	Алтайский край, Первомайский район, с. Повалиха	коммуникации на участке	1 600	695,65
Аналог 3	Алтайский край, Первомайский район, с. Повалиха	1800	18,00	ровный	Алтайский край, Первомайский район, с. Повалиха	коммуникации на участке	1 000	555,56

Обоснование вносимых корректировок:

1. Местонахождение (Км.н.) Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зонах. Корректировка на данный фактор не требуется.

2. Поправка на площадь (Кпл.) Корректировка на данный фактор не требуется.

3. Цена предложения к реальной рыночной цене (Кц.пр.) В отсутствии информации о реальных рыночных сделках приходится ориентироваться на цены предложения аналогичных оцениваемому объектам, выставленных на свободную продажу.

На основании информации, представленной Новоалтайскими риэлтерскими компаниями, средняя скидка, которую оказывает Продавец Покупателю при продаже земельных участков, составляет 1-15% в зависимости от сектора недвижимости, к которому принадлежит объект оценки. Корректировка на данный фактор для первого, второго и третьего аналогов составит -15%.

4. Благоустройство (Б) Земельный участок, который имеет подключение к коммуникациям, ценится больше, чем участки, у которых нет подключения, это обуславливает их меньшую стоимость. Корректировка на данный фактор не требуется.

5. Работы на участке (Р) Земельные участки, которые имеют нулевой цикл работ ценятся и продаются на рынке несколько дороже, чем участки, на которых не производилось ни каких работ. Подобранные аналоги и оцениваемый объект не отличаются друг от друга по данному фактору, корректировка не требуется.

6. Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка.(Р.исп.)

Оцениваемый участок, как и подобранный второй аналог-коммерческий участок, поправка на данный фактор не требуется. Первый и третий подобранные аналоги - под жилищное строительство. Корректировка для первого и третьего аналогов, согласно справочнику оценщика недвижимости -2022 под редакцией Л.А. Лейфера (стр. 221, таб. 78), составит + 13%.

Таблица 8

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов оценки сравнительным подходом (метод

Наименование	Стоимость аналога, руб/кв.м.	Поправочные коэффициенты, процентные						Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб
		Кмн	Кпл.	Кц.пр.	Б	Р	Р.исп	
Аналог 1	488	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,13	468,72
Аналог 2	696	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	591,30
Аналог 3	556	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,13	533,62
Среднеарифметическое стоимости 1 кв.м., руб.								531,21

Таблица 9

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь ЗУ, кв.м.	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м., руб	Стоимость ЗУруб.
1	22:33:033210:887	362	531,21	192 299,45
ИТОГО:		362	531,21	192 299,45

Рыночная стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом (метод сравнения продаж) составит округленно:

190 000

СТО ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

10.2. Определение стоимости земельного участка доходным подходом

Доходный подход не учитывается, т.к. земельные участки функциональное использование которых - под индивидуальную жилую застройку практически не сдают в аренду.

10.3. Определение стоимости земельного участка затратным подходом

Затратный подход при оценке земельного участка не применяется и не учитываются в дальнейших расчетах.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

- затратный подход - не прим руб.
- доходный подход - не прим руб.
- сравнительный подход - 1 490 000,0 руб.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход дает стоимость рассчитанную на основе правил, ГОСТов, смет 1964г., статистических индексов, т.е. конечная величина дает лишь отдаленную от реальности стоимость дома, кроме того подход не учитывает потребности и интерес покупателя, а также различные параметры оцениваемого объекта как месторасположение, конъюнктура данного сегмента рынка и др., что позволяет говорить о не достаточно полном отражении рыночной стоимости дома в отличие от сравнительного подхода, который учитывает все особенности существующего рынка недвижимости. Затратный подход наиболее целесообразно применять, когда Оценщик имеет на руках смету строительства аналогичного дома на сегодняшний момент и когда нет возможности подобрать аналоги для данного объекта оценки. Поэтому данный подход не рассчитывался.

2. При расчете рыночной стоимости доходным подходом получается заниженная величина по сравнению с реальной стоимостью примерно в 4-5 раз, что служит объяснением невозможности применения этого подхода в данной ситуации. Обоснованием служит ситуация на рынке аренды жилых помещений - арендные ставки не могут отразить реальную рыночную стоимость недвижимости, максимальный годовой доход приносимый объектом не может покрыть расходов на приобретение данного объекта за 5 - 7 лет, что наводит на мысль о завышенных ценах на недвижимость и о высокой прибыли, которую закладывает застройщик при строительстве. Поэтому будет разумно не применять результаты, полученные по доходному подходу в определении итоговой (рыночной) стоимости объекта оценки.

3. Сравнительный подход отражает ту реальную цену, которая может возникнуть на рынке. Т.к. результаты по затратному и доходному подходам не идут в итоговый расчет из-за вышеописанных причин результаты сравнительного подхода являются рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Таблица 10

Весовые коэффициенты для земельного участка, %

сравнительный	1
затратный подход	0
доходный подход	0

Обоснование весовых коэффициентов земельного участка: сравнительный подход отражает реальную стоимость, сложившуюся на рынке, т.к. земельные участки функциональное использование которых - под индивидуальную жилую застройку практически не сдают в аренду - доходный подход не применялся, затратный подход при оценке земельного участка не применяется и не учитываются в дальнейших расчетах.

Таблица 11

Весовые коэффициенты для дома, %

сравнительный	1
затратный подход	0
доходный подход	0

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V, руб.) определяется по формуле

$$V = V_1 * S_1 + V_2 * S_2 + V_3 * S_3$$

где V - стоимость объекта, определенная в соответствии с индексами 1, 2, 3 затратным, сравнительным и доходным подходами.

S - средневзвешенное значение достоверности, определенное в соответствии с индексами 1, 2, 3 затратным, сравнительным и доходным подходами.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 12

Итоговая стоимость земельного участка

Наименование объекта	Стоимость по подходам и весовые коэффициенты	Стоимость объекта оценки, руб - (соотношение весов)			Рыночная стоимость объекта оценки, руб
		Затратный	Доходный	Сравнительный	
земельный участок	Стоимость по подходам оценки	не прим.	не примен.	192 299	192299,45
	Весовые коэффициенты	0,00	0,00	1,00	

Стоимость земельного участка под застройкой здания составляет округленно:

190 000

СТО ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

Итоговая стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов

Наименование объекта	Стоимость по подходам и весовые коэффициенты	Стоимость объекта оценки, руб - (соотношение весов)			Рыночная стоимость объекта оценки, руб
		Затратный	Доходный	Сравнительный	
здание конторы и земельный участок	Весовые коэффициенты	0,00	0,00	1,00	1 490 000

Проанализировав всю имеющуюся информацию оценщик сделал вывод, что рыночная стоимость здания и земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4б по состоянию на 18 марта 2024 года составит округленно:

1 490 000

ОДИН МИЛЛИОН ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

В том числе стоимость земельного участка составляет:

190 000

СТО ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации и учитывая конъюнктуру рынка, оценщик сделал вывод, что стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 18 марта 2024 года составляет, округленно:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость в руб. (за весь объект)
Здание конторы без земельного участка	24667,93	1 300 000
земельный участок	524,86	190 000
Общая стоимость объекта оценки	1490000	

Согласно Федеральному стандарту оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.07.2007 г. № 256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)

Данный сертификат удостоверяет, что:

1. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, стандартами оценки, указанными в отчете.
2. Оценщик, участвовавший в проведении данной оценки, соответствует существующим требованиям.
3. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
4. Проведенный анализ достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях и с учетом принятых допущений и ограничений.
5. Настоящая оценка проведена при соблюдении требований к независимости оценщика, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.
6. Оценщик имеет опыт оценки аналогичных объектов.
7. Никто, кроме лица указанного в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
8. У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.
9. Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

**Оценку выполнил и подписал отчет
Частнопрактикующий оценщик**

Скутина Г.В.

М.П.

14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью с специалистами ведущих агентств недвижимости. Среди них - периодические издания "Из рук в руки", "Купи-продай", "Сто объявлений", а также сайты www.altapress.altai.ru, www.miel.ru, www.rway.ru, <http://www.realtai.ru> и др.

Пользователь Отчета при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фото объекта оценки



Документы предоставленные заказчиком

Сибирский филиал АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

(наименование ОТИ)

Отдел
УчастокНовоалтайское отделение
Первомайский производственный участок**ВЫПИСКА
ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА**

Контора

(Литера А)

Адрес (местоположение) объекта
 Субъект Российской Федерации Алтайский край
 Административный район (округ) Первомайский район
 Город (пос.) село Боровиха
 Район города _____
 Улица (пер.) улица Вокзальная
 № 46 Стр.(корпус) _____

Особые отметки

Паспорт составлен по состоянию на 5 Апрель, 2018 г.
 указывается дата обследования объекта учета

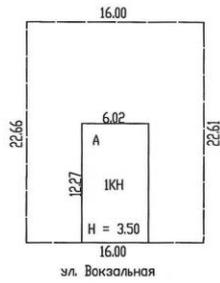
Дата 26.04.2018

Копировал Соболева А.А. 
 Техник Соболева А.А. 
 Начальник Карцан Т.Ю. 



ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН

ра)



Сибирский филиал АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Первомайский производственный участок Новоалтайского отделения

План земельного участка

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Алтайский край, Первомайский район с.Боровиха ул. Вокзальная 4б	Лист
инженер	Соболева А.А.	<i>Соболева А.А.</i>	05.04.2018		Листов
начальник	Карцан Т.Ю.	<i>Карцан Т.Ю.</i>		Масштаб	1:500

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного

по адресу: Алтайский край, Первомайский район, село Березово, улица Восточная №14. А

Дата записи и литеры по плану	Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: канцелярские помещения, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета по внутреннему обмеру	канцелярские				Итого	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная (подсобная)	вспомогательная (подсобная)	вспомогательная (подсобная)		
А	1-й	1	1	Коридор	9,7	19	20	9,70	9,70	3,20	3,20
А		2	2	Кабинет	9,20	9,20			9,20	3,20	3,20
А		3	3	Кабинет	16,20	16,20			16,20	3,20	3,20
А		4	4	Коридор	5,20				5,20	3,20	3,20
А		5	5	Туалет	2,10				2,10	3,20	3,20
А		6	6	Помещение	6,50				6,50	3,20	3,20
<i>Помещение (всего) всего:</i>						23,40			23,40	48,90	
этаж 1-й этаж:						23,40			23,40	48,90	
Итого по строению:						23,40			23,40	48,90	

Страница _____

Перечень прилагаемых документов:

№ п.п.	Наименование документов	Количество листов
1	Выписка из технического паспорта	
2	План земельного участка	
3	Поэтажные планы	
4	Экспликация	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
29 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	22:33:033210:897
Номер кадастрового квартала:	22:33:033210
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2019
Равес присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 22-22/025-00000001624769-000
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Первомайский, с Боровиха, ул Вокзальная, 46
Площадь:	52,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: общая 52,7 кв.м. Количество этажей: 1.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1995
Кадастровая стоимость, руб:	541705
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:33:033210:887
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Голубов Валерий Иванович (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Боровихинского сельсовета Первомайского района Алтайского края

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Заместитель начальника отдела

Янькова А.Б.

АДМНИСТРАЦИЯ

АЛТАЙСКОГО КРАЯ

АДМНИСТРАЦИЯ

Раздел 4 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Этажность			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Листов в 2021г.			
Кадстровый номер: 22:33:033210:897			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
Заместитель начальника отдела		Янькова А.Б.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
09.01.2018	22:33:033210:887
Кадастровый номер:	22:33:033210:887
Номер кадастрового квартала:	22:33:033210
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Алтайский край, район Первомайский, с. Боровиха, ул. Вокзальная, 4Б
Площадь:	362 +/- 7 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Коммунальное обслуживание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация Боровихинского сельсовета Первомайского района Алтайского края
Главный специалист - эксперт	И. В. Новикова
(полное наименование должности)	(подпись)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
09.01.2018	
Кадастровый номер:	22:33:033210:887
1. Правобладатель (правообладатели):	1.1 Администрация Боровихинского сельсовета Первомайского района Алтайского края ИНН 2263005309. ОГРН 1022202406687.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 постоянное (бессрочное) пользование, 22:33.033210.887-22/017/2018-1, 09.01.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1 Постановление администрации Первомайского района Алтайского края №1671 от 18.12.2017 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт	И.В. Говикова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(всё объекты недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
09.01.2018			
Кадастровый номер:		22:33:033210:887	



Масштаб 1:	Условные обозначения		
Главный специалист - эксперт		И. В. Новикова	

М.П.



аналоги для здания

12.03.2024, 15:02

Купить торговую площадь 201м² ул. Чернова, Алтайский край, Первомайский район, Первомайское село - база ЦИАН...

Торговая площадь, 201 м²

Алтайский край, Первомайский район, Первомайское село, ул. Чернова



Площадь
201 м²



Этаж
1 из 1



Помещение
Свободно

Продаётся магазин универсального назначения, расположенный в центре села Первомайское ул. Чернова.

Основные характеристики:

- Отопление печное, но газ рядом;
- Большой торговый зал;
- Отдельный кабинет для административного персонала;

7 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 275 000



Цена за метр 37 314 ₽

Налог НДС включен: 1 250 000 ₽

+7 983 321-00-31

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

✉ Если захотите оставить жалобу,
напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Династия 24 Барнаул

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

Светлана Петрова

12.03.2024, 15:09

Продажа помещения под производство 255м² Школьная ул., 55В, Алтайский край, Первомайский район, Зудилово се...

Производство, 255 м²

Алтайский край, Первомайский район, Зудилово село, Школьная ул., 55В



Площадь
255 м²



Этаж
1 из 1



Помещение
Свободно

В продаже цех по производству тротуарной плитки площадью 255 кв.м

Производство налаженное.

Здание 1 этажное. Газ подведен к участку. Вода- собственная скважина. Переливная дренажная канализация. Электричество, охрана.

Удобная подъездная дорога с местами парковки для крупногабаритного транспорта.

Территория и здание подходит под различные виды производственной деятельности. При необходимости есть возможность освободить здание, вывезти оборудование и плитку. Местоположение рядом с Новоибирской трассой нам въезде в с. Зудилово.

8 050 000 ₪



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 808 500



Цена за метр 31 569 ₪

Налог НДС не включен

+7 983 350-55-60

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЭТАЖИ Барнаул

🔑 Документы проверены



РИЕЛТОР

Ткаченко Марина

12.03.2024, 15:13

Купить помещение свободного назначения 500м² ул. Российская, 8, Алтайский край, Первомайский район, Фирсово с...

Свободное назначение, 500 м²

Алтайский край, Первомайский район, Фирсово село, ул. Российская, 8



22 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 21 825 000



Цена за метр 45 000 ₽

Налог НДС не включен

+7 961 237-04-30

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 104526971



Площадь
500 м²



Этаж
1 из 1



Помещение
Свободно

Продам здание свободного назначения. Возможно использовать под любые цели, в т.ч. под пищевое производство, кафе, столовую, бар, магазин, производство, офис. Остекление - пластиковые окна. Электрифицированное. Газовая котельная, резервная котельная на жидком топливе. Охранная сигнализация. Земельный участок площадью 2590 кв.м. Без обременений.

[Отзыв о сайте](#)

<https://bamaul.cian.ru/sale/commercial/289096122/>

1/2

аналоги для земельного участка

12.03.2024, 18:32

Участок 12,5 сот. (ИЖС) на продажу в Боровихе | Продажа земельных участков в Боровихе | Авито

Участок 12,5 сот. (ИЖС) 610 000 ₽
Aleksei Gomzya..
8 932 512-88-95
Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Боровиха

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

610 000 ₽

48 800 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 932 512-88-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Aleksei Gomzyakov

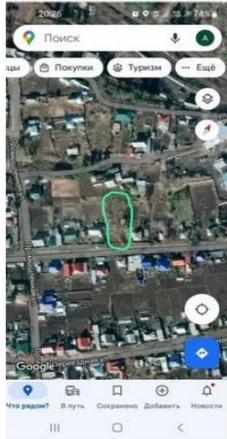
Частное лицо

На Авито с апреля 2018

Эковклад: -9,78 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 12,5 сот.

Расположение

Алтайский край, Первомайский р-н, с. Боровиха, ул. Победа

[Скрыть карту](#)



Сообщения 13

https://www.avito.ru/boroviha/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_1443711695

1/2

12.03.2024, 18:26

Купить земельный участок, 23 сот. по адресу Алтайский край, Первомайский район, село Повалиха, Советская улица ...

Барнаул Партнерам Разместить объявление Личный кабинет

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Новое Ипотека Услуги Журнал 99+ Риелторы



<

>

1 из 3



1 600 000 ₽

69 565 ₽/сот.

Хочу скидку! →

23 сот.

Площадь

Алтайский край, Первомайский, село Повалиха, Советская улица

Обновлено 1 марта 113

Описание

Продам участок в самом центре с.Повалиха со всеми коммуникациями под строительство родового поместья или магазина. Вся инфраструктура в шаговой доступности(остановка,магазин,почта,администрация)

Параметры объекта

Площадь участка 23 сот. Электричество Да
 Водоснабжение Да Газ Да
 Канализация Да

Что-то не так с объявлением?

Сообщите нам, и мы разберёмся в проблеме

Пожаловаться

Поиск по улице

1-я Боровая улица 1-я Заводская улица 1-я Набереж...
 2-я Набережная улица 3-я Заводск...

Отзыв о Домклик

Продаётся земельный участок, 23 сот.

1 600 000 ₽

69 565 ₽/сот.

Хочу скидку! →

Юлия Зеленцова ✓

4 объявления

На Домклик 4 года 9 мес.

РП Регистрация и право

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 236-92-42

Написать

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально?

Подходит под ипотеку?

Торг уместен?

Когда могу посмотреть?

Поделиться

Избранное

https://barnaul.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1556843433

1/2

12.03.2024, 18:40

Участок 18 сот. (ИЖС) на продажу в Боровихе | Продажа земельных участков в Боровихе | Авито

Участок 18 сот. (ИЖС) 1000 000 Р

Ирина 8 967 817-07-78

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Боровиха

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 000 000 Р

55 556 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 967 817-07-78

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо
На Авито с ноября 2021

Подписаться на продавца

Реклама

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Алтайский край, Первомайский р-н, с. Повалиха, Новая ул.

[Скрыть карту](#)



Сообщения 13

https://www.avito.ru/boroviha/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_3729210198

1/2

Документы оценщика

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



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/ 2297550660

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 » марта 2023 г.	Валюта страхования:	Российские рубли
Страхователь:	Скутина Галина Васильевна Адрес: Алтайский край, 658087г. Новоалтайск, ул. 7 микрорайон, д.18, кв.50 Паспорт: серия 01 03 № 916865 Выдан: 17.07.2003г. Новоалтайским ГОВД Алтайского края ИНН 220804090718; ОГРНИП 304220813200039.	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 21.04.2023г. по 24 часа 00 минут 20.04.2024г. 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 21.04.2020года.	
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:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. Лимиты ответственности согласно Договору страхования №922/ 2297550660 от 10.03.2023г.	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования №922/ 2297550660 от 10.03.2023г.	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования №922/ 2297550660 от 10.03.2023г.	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/ 2297550660 от 10.03.2023г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096	

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

Страховщик:
САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калининна 6 а
Тел. 8 (3853) 582-119

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

Страхователь:

Скутина Галина Васильевна

(подпись)









Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Скутина Галина Васильевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 1733
дата включения в реестр 01 февраля 2008

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

