АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»

УТВЕРЖДАЮ
Директор

_____/Н.В. Давыдова

«28» мая 2024 г.

Отчет
№ 228-1/05-2024

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
земельного участка и двух нежилых строений расположенных по адресу:
Алтайский край, Хабарский район, земли ТОО "Мартовское"

Дата оценки: 24 мая 2024 года

Дата составления отчета: 28 мая 2024 года

Заказчик: Финансовый управляющий Белокура Ю.В. Овсиенко Михаил Анатольевич

Исполнитель: АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Москва, 2024

Сопроводительное письмо к отчету № 228/05-2024 от 28 мая 2024 года

На основании Договора 228/05-2024 от 20 мая 2024 года специалисты АНО «Судебный центр оценки и экспертизы» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

- земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а;

- часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48;

- нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой)с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48.

Оценка объектов выполнена по состоянию на 24 мая 2024 г., и проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком информации и документов.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость Объектов оценки с учетом принятых допущений и ограничений составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м	575 000,00
2	часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м	541 538,24
3	нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м	449 869,96
	Итого	**1 566 408,20**

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализов и исследований, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Полученный результат оценки выражает независимое суждение Оценщика и носит рекомендательный характер для совершения сделки с Объектом оценки.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Допущения и ограничивающие условия»

настоящего Отчета, мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иных факторов.

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем Отчете целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

С уважением,
Директор АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» _____ Н.В. Давыдова

Содержание

1.		ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	5
	1.1.	Основные факты и выводы	5
	1.2.	Задание на оценку	7
	1.3.	Сведения об Оценщиках	8
	1.4	Сведения о Заказчике	9
	1.5.	Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки	9
	1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2.		ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
	2.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	11
	2.2.	Анализ достаточности и достоверности информации	11
	2.3.	Описание местоположения Объектов оценки	12
	2.4.	Описание качественных и количественных характеристик объектов оценки	15
3.		АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
	3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	17
	3.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	26
	3.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесены объекты оценки	26
	3.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27
	3.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, относящихся к объектам оценки	28
4.		АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
5.		РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
	5.1.	Термины и определения	30
	5.2.	Процесс оценки	30
	5.3.	Обоснование выбора или отказа от применяемых подходов оценки	31
	5.4.	Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	35
	5.5.	Определение рыночной стоимости нежилых строений	45
	5.6.	Обобщение результатов и заключение о рыночных стоимостях Объектов оценки	46
6.		ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	47
7.		ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	49
8.		ПРИЛОЖЕНИЯ	50

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Основание для проведения оценки	
Договор № 228-1/05-2024 от 20 мая 2024 г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Объекты оценки	- земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а; - нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул. Первомайская, д 48; - нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Текущее использование объектов оценки	По назначению
Описание прав на объекты оценки у правообладателя	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) на объекты оценки	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	Нет данных
Дата определения стоимости объектов оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	24 мая 2024 г.
Дата осмотра объектов оценки	Осмотр не производился. Оценка производится на основании информации, полученной от заказчика
Номер отчета	228-1/05-2024
Дата составления отчёта	28 мая 2024 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для реализации на торгах
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Доходный подход, руб.	Земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179 - не применялся. Нежилое строение* - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480 – не применялся. Нежилое помещение в здании помещение №1* (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590– не применялся.

Сравнительный подход, руб.	Земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179 - 574 840,25 руб. Нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480 – не применялся. Нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590– не применялся.
Затратный подход, руб.	Земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179 - не применялся Нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480 – не применялся. Нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590– не применялся.
*В качестве рыночной стоимости принята кадастровая стоимость	
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки	
- земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179 – 575 000,00 руб. - нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м - 541 538,24 руб. - нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м - 449 869,96 руб. ИТОГО: 1 566 408,20	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, или если в судебном порядке не установлено иное. 3. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.	

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объекты оценки	- земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а; - нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48; - нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а; - нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48; - нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Дополнительные расчетные величины (в соответствии с договором на оказание услуг по проведению оценки)	Определение дополнительных расчетных величин договором на проведение оценки не предусмотрено
Характеристики объектов оценки и его частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приняты в соответствии с документами, представленными Заказчиком (см. Приложение к Отчету «Документы, полученные от Заказчика»)
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности.
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	-

Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации на торгах
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	24 мая 2024 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета (см. раздел 1.5 настоящего отчета).
Возможные границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не приводится

1.3. Сведения об Оценщике

Таблица 3

ФИО	**Васильев Сергей Евгеньевич**
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 772410039619, выдан 29 декабря 2020 г. Московским финансово-юридическим университетом МФЮА
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034037-1 от 15.08.2022 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032482-3 от 24.12.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034510-2 от 07.11.2022 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».
Стаж работы в оценочной деятельности	Оценщик осуществляет оценочную деятельность с 2021 г.
Страхование профессиональной деятельности Оценщика	Профессиональная ответственность застрахована. Полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R776/20123/24/ АО «АльфаСтрахование» от 04 апреля 2024, срок страхования по 06 апреля 2025 г., страховая сумма 5 000 000 руб. по всем страховым случаям
Сведения о саморегулирующей организации оценщика:	Член Ассоциации «Союз», регистрационный № 1417, дата вступления – 14.04.2022.
Сведения об Оценщике:	Эл. почта: office@expert-ocenchik.ru Телефон: 8 (495) 272-1-555 Почтовый адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с	Требование о независимости выполнено

требованиями статьи 16 Закона об оценочной деятельности	
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Автономная некоммерческая организация «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» (АНО «Судебный центр оценки и экспертизы») Юридический адрес: 141207, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, пр-д Писаревский, д. 5, пом. III, комн. 4 Почтовый адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. Тел. 8 (495) 150-48-29 ОГРН 1155000004686, дата присвоения 10.11.2015 г. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.4. Сведения о Заказчике

Таблица 4

Финансовый управляющий Белокура Ю.В. Овсиенко Михаил Анатольевич, ИНН 233015575876, СНИЛС 167-041-303 41, действующий на основании решения Арбитражного суда Алтайского края от 22.08.2023 г. по делу №А03-20338/2022

1.5. Допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, предоставленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщиков, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.
3. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценке, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
9. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимаем на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.
10. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
11. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
12. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
13. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.
14. Оценщики не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.
15. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
16. Осмотр объектов оценки не проводился. Нежилое здание и помещение оцениваются исходя из предположения об их удовлетворительном физическом состоянии, но нельзя исключать что фактическое их физическое состояние хуже среднего.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

– Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

А также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются:

- земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м., расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а;

- нежилое строение - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48;

- нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48.

Фотографий нежилого строения и нежилого помещения нет, информации о подведенных коммуникациях тоже не, информация о техническом их состоянии также отсутствует.

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

1. Выписка из ЕГРН от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967;
2. Выписка из ЕГРН от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974;
3. Выписка из ЕГРН от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969.

Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки, представлены в приложениях к отчету

Необходимо отметить, что при написании настоящего Отчета Оценщик также использовал сведения из различных источников: в т. ч. информационных и риэлтерских агентств, аналитических обзоров и СМИ. Оценщик не проводил специальной проверки таких сведений и исходил из предпосылки, что данные сведения и информация получены из источников, заслуживающих доверия, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

В статье 25 ФСО-7 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Согласно ФСО Оценщик должен при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Анализ статей ФСО с учетом предшествующей статьи 11 ФСО-7, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора

возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в полном объеме. Копии представленной документации, согласно ФСО, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

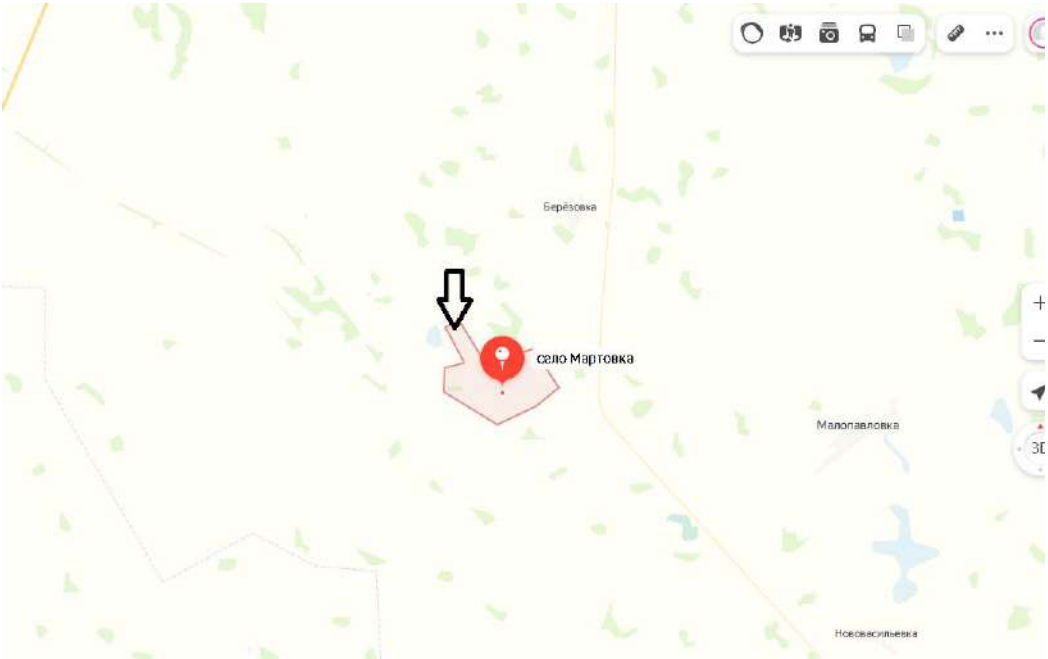
В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

2.3. Описание местоположения Объектов оценки

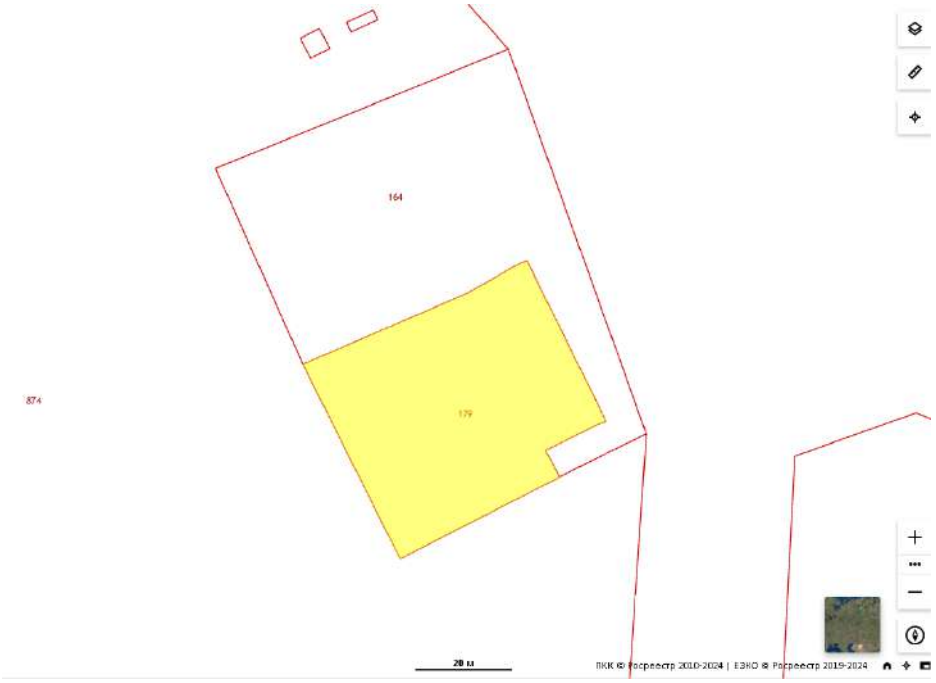
Объекты оценки представляют собой земельный участок и нежилое строение и нежилое помещение расположенные по адресам: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а, Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48.

Расположение объектов оценки на карте Хабаровского района



https://yandex.ru/maps/geo/selo_martovka/53105835/?ll=79.520591%2C53.441520&z=12.16

Локальное расположение объекта оценки



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.45948074033018,79.49653943379259/19/@5zm3v3ggt?text=22%3A56%3A060007%3A179&type=1&opened=22%3A56%3A60007%3A179

Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.4575132357966,79.50151761372328/16/@5zm3v3ggt?text=22%3A56%3A060007%3A179&type=1&opened=22%3A56%3A60007%3A179

О муниципальном образовании

Территория сельского поселения Мартовский сельсовет Хабарского района Алтайского края находится в северо-западной части Алтайского края, в 360 км от краевого центра – г. Барнаула составляет 25189 гектар, отдалённость от районного центра – с. Хабары, составляет 24 км по основной трассе с асфальтовым покрытием, отдалённость от ближайшей железнодорожной станции – ст. Хабары – 45 км. Площадь с/х угодий – 22136 га. Населенные пункты – село Мартовка, поселки – Рассвет, Восход, Березовка.

Мартовский сельсовет образован в 1956 году, дата внесения муниципального образования в Федеральный реестр муниципальных образований Российской Федерации – 02 июля 2001

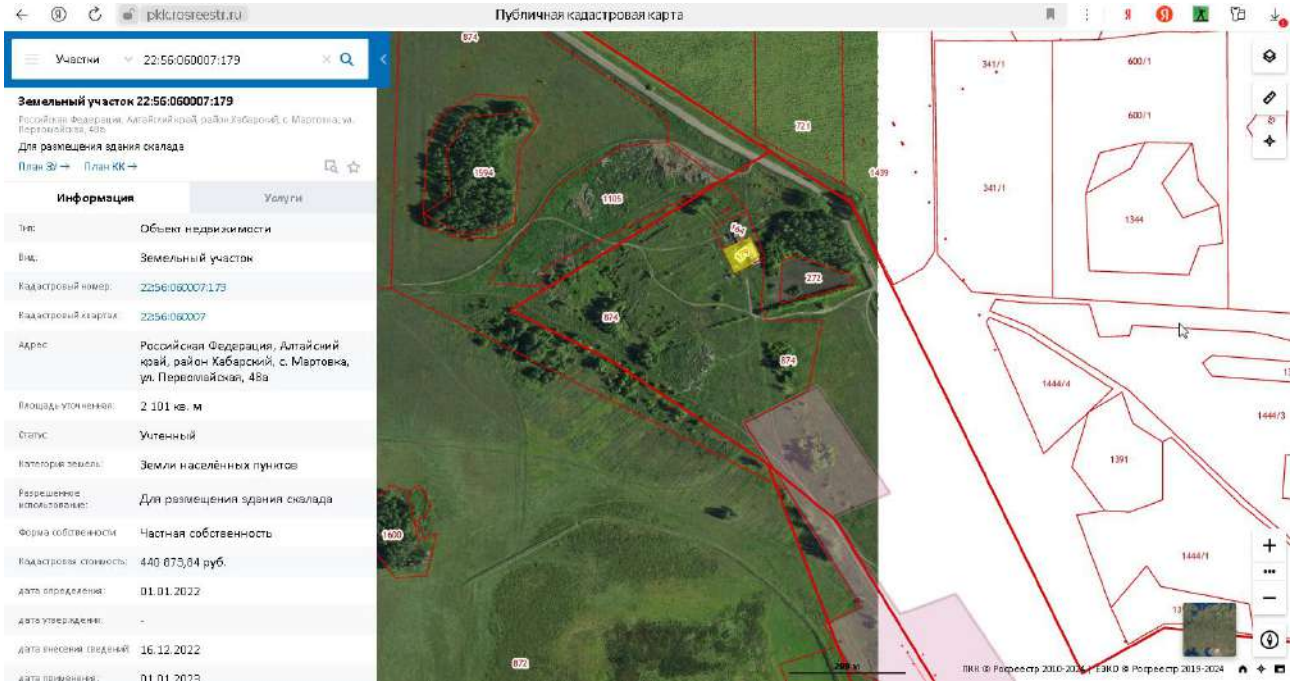
года, регистрационный номер – 004096, дата включения муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований Российской Федерации – 10 ноября 2005 года, регистрационный номер – RU22556303

Численность населения сельсовета – 1357 человек, на территории сельсовета зарегистрировано 19 крестьянско-фермерских хозяйств, функционируют учреждения социального типа: Мартовская врачебная амбулатория, 2 фельдшерско-акушерских пункта, МБОУ «Мартовская СОШ», МКОУ «Рассветовская ООШ», МДОУ детский сад «Чайка», МКУК «Мартовский КДЦ» (структурные подразделения – Рассветовский сельский клуб, 2 библиотеки);

2.4. Описание качественных и количественных характеристик объектов оценки

Качественные и количественные характеристики объекта оценки приняты в соответствии с документами, предоставленными заказчиком оценки.

Участок 22:56:060007:179



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.457968389026504,79.49893464644317/16/@5zm3v3ggt?text=22%3A56%3A060007%3A179&type=1&opened=22%3A56%3A60007%3A179

Таблица 5 Характеристики земельного участка 22:56:060007:179

Показатель	Значение
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а.
Сегмент рынка	Земли населенных пунктов
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения здания склада
Текущее использование	Согласно разрешенного использования
Рельеф	-

Показатель	Значение
Коммуникации на участке	нет
Площадь, кв. м	2101 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.	440873.84руб.
Кадастровая стоимость 1 сотки, руб.	20 983,96 руб.
Право собственности	Собственность физического лица
Форма участка	многоугольник

Таблица 6 Характеристики нежилого здания, часть здания кольцевой печи 22:56:060009:480

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Назначение	Нежилое
Наименование	Часть здания кольцевой печи
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение	Этаж № 01
Материал стен	нет информации
Текущее использование	нет информации
Коммуникации	нет информации
Техническое состояние	нет информации
Площадь, кв. м	428,3
Кадастровая стоимость, руб.	541538.24
Кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	1 264,39
Право собственности	собственность физического лица

Таблица 7 Характеристики нежилого помещения в здании помещение №1 (склад с пристройкой) 22:56:060009:590

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Назначение	Нежилое
Наименование	Часть здания кольцевой печи
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение,	Этаж № 01
Материал стен	нет информации
Текущее использование	нет информации
Коммуникации	нет информации
Техническое состояние	нет информации
Площадь, кв. м	355,8
Кадастровая стоимость, руб.	449 869,96
Кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	1 264,39
Право собственности	собственность физического лица

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[1]

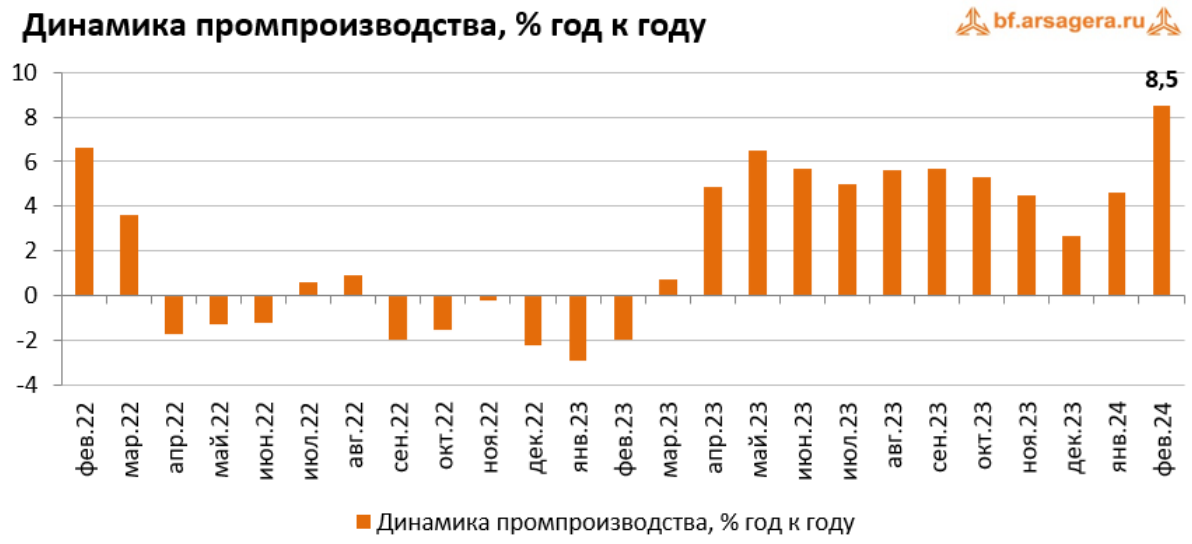
Макрообзор – данные за март 2024

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в марте 2024 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в феврале 2024 года в 7,7% после увеличения на 4,6% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что за январь-февраль 2024 года ВВП увеличился на 6%. Зразу оговоримся, что ускорение годовой динамики ВВП в феврале отчасти объясняется лишним високосным днем в этом месяце.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в феврале промышленное производство ускорило свой рост до 8,5% к соответствующему периоду 2023 года после увеличения на 4,6% в январе. Нужно отметить, что такой сильный результат февраля был также искажен календарным фактором. Дело в том, что в феврале текущего года было 20 рабочих дней по сравнению с 18 в феврале 2023 года. С учетом исключения календарного и сезонного факторов, рост в феврале месяц к месяцу составил 1,5%. По итогам двух месяцев промпроизводство выросло на 6,6%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в феврале рост в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** ускорился до 2,1% после увеличения на 0,8% в январе. В сегменте «**Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 13,5% после 7,5% месяцем ранее. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь также произошло ускорение темпа роста с 4,6% в январе до 6,4%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, рост выпуска в феврале ускорился до 6% после увеличения на 3,5% месяцем ранее.

[1] https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2024/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	**-1,3**	**+7,5**	**+0,2**	**-2,5**
Январь'24	+0,8	+7,5	+4,6	+3,5
Февраль'24	**+2,1**	**+13,5**	**+6,4**	**+6,0**
Январь-февраль'24	**+1,4**	**+10,6**	**+5,5**	**+4,8**

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах без исключения, что может подтверждать влияние календарного фактора на общий результат. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-февраль 2024	Февраль 2024 / Февраль 2023	Январь-февраль 2024 / Январь-февраль 2023
Добыча угля, млн тонн	69,9	-0,7%	+0,5%
Природный газ, млрд м3	110,0	+16,3%	+11,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	5,9	+4,6%	+8,7%
Мясо скота, тыс. тонн	577,0	+4,0%	+2,7%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	835,0	+4,5%	+1,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	763,0	+12,0%	+14,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	31,5	+9,3%	+5,6%
Спецодежда прочая, млрд руб.	8,2	+33,6%	+16,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	743	+4,3%	+2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,7	+7,5%	+6,4%
Цемент, млн тонн	6,1	+12,3%	+6,2%
Бетон товарный, млн м3	6,4	+12,6%	+5,5%
Прокат готовый, млн тонн	9,9	+1,1%	-0,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,9	-7,6%	-11,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	99,0	+70,1%	+78,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	28,2	+21,4%	+53,1%

В **добывающем секторе** в феврале отметим увеличение объемов добычи **газа**, а также производства **СПГ**. При этом добыча **природного газа** выросла на 16,3%, что вывело его в лидеры по темпам роста с начала года (+11,3%) а выпуск **СПГ** увеличился всего на 4,6% (за два месяца рост на 8,7%). В отличие от газа, добыча **угля** в феврале сократилась на 0,7%, а с начала года она показывает слабый рост на 0,5%. В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство **мяса скота** в феврале увеличилось на 4%, выпуск **мяса домашней птицы** вырос на 4,5%, в то время как производство **рыбной продукции** продолжило расти двузначными темпами (+12% после роста на 16,9% в январе).
В **легкой промышленности** выпуск продукции заметно ускорился по сравнению с январем, когда в сегменте наблюдалось лишь слабое увеличение в пределах 1-2%. Возобновился существенный рост объемов производства **спецодежды** (+33,6% к февралю 2023 года).

Динамика выпуска **стройматериалов** также была положительной, причем объемы производства менялись в пределах 4-13%. Наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+12,6%) и **цемента** (+12,3%). В то же время производство **кирпичей** увеличилось всего на 4,3%.

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство **готового проката** в феврале увеличилось на 1,1% после сокращения на 2,6% месяцем ранее, а падение выпуска **стальных труб** замедлилось до 7,6% после 16,3% месяцем ранее. При этом производство автомобилей продолжает расти высокими темпами: рост объема легковых авто в феврале превысил 70% после увеличения в январе на 90,1%. Вместе с этим, рост выпуска грузовых авто в феврале замедлился до 21,4% после роста в январе в 2,2 раза.

В конце марта Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2024 года. Этот показатель составил 2,38 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,21 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 7,8%.

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь 2024 г.	Справочно: Январь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 379,1	+2 206,3
Доля убыточных предприятий	32,6%	32,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

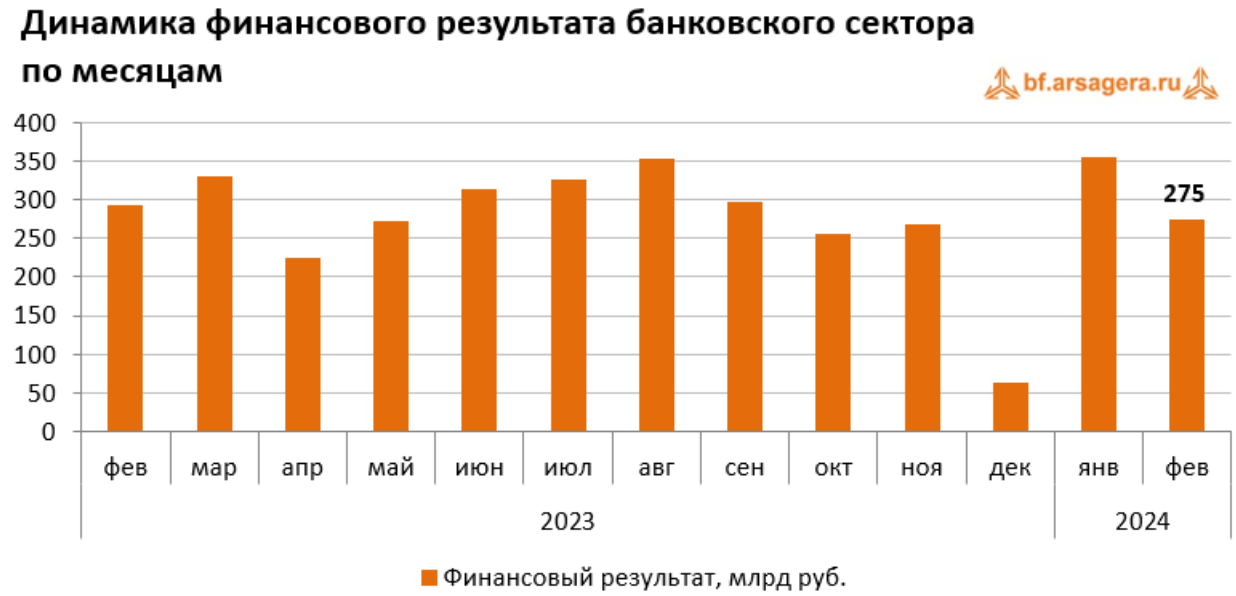
bf.arsagera.ru

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2023 г., млрд руб.	Январь 2023 г. / Январь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+67,8	+47,1%
Добыча полезных ископаемых	+629,5	+74,7%
Обрабатывающие производства	+579,5	-13,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+199,2	-0,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+156,2	-1,0%
Водоснабжение	+13,7	+72,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+373,4	-13,7%
Строительство	+95,5	+55,1%
Транспортировка и хранение	+186,2	+38,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+0,4	-74,0%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,5	-
Информация и связь	+31,3	-11,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+11,2	+73,9%

По итогам января 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, как и по итогам прошлого года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый

результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -5,5 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат почти на 75%, **Строительство** (рост составил 55,1%), **Сельское хозяйство** (+47,1%), а также с учетом своей низкой базы отрасли **Водоснабжение** (+72,8%) и **Гостиницы и предприятия общественного питания** (+73,9%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** (-74,0%), однако абсолютное значение финреза здесь незначительно и не превышает 1 млрд руб. Кроме того, заметна отрицательная динамика в **Обрабатывающих производствах** (-13,3%), а также **Оптовой, розничной торговле и ремонте** (-13,7%), что при некоторых оговорках может объясняться достаточно высокой склонностью населения к сбережениям в текущих условиях высоких реальных процентных ставок в экономике.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2024 года составила 275 млрд руб. после высокого результата января в 354 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 6,1% ниже, чем в феврале 2023 года (293 млрд руб.). По пояснениям Банка России, чистая прибыль сократилась из-за формирования резервов по корпоративным кредитам (в январе было восстановление), повышения операционных расходов, а также сокращения чистых процентных доходов, главным образом из-за меньшего числа дней в феврале.



Банк России в обзоре ключевых тенденций февраля отмечает, что рост **корпоративного кредитования** составил сдержанные 0,6% после околонулевой динамики месяцем ранее. Это значение заметно ниже прироста как в феврале 2023 года, так и в среднем за 2023 год (+1,5%). Регулятор отмечает, что более половины прироста обеспечили валютные кредиты, выданные преимущественно в юанях компаниям-экспортерам из нефтегазовой и горно-металлургической отраслей. В свою очередь, кредиты в рублях выросли всего на 0,3%. Здесь драйвером стало проектное финансирование строительства жилья, которое вернулось к росту после снижения в декабре-январе (вызванного рекордным вводом жилья в эксплуатацию и раскрытием счетов эскроу). Сдержанная динамика рублевого кредитования может объясняться жесткими денежно-кредитными условиями, а также, по комментариям ЦБ, погашением ряда кредитов, привлеченных для выполнения госконтрактов, после получения исполнителями бюджетных средств.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в феврале их прирост составил 0,7% после 0,6% в январе. Ипотеки было выдано на 330 млрд руб., что на 20% выше,

чем в январе (272 млрд руб.). При этом росли выдачи как льготной, так и рыночной ипотеки. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что его темп роста в феврале не изменился и остался на уровне января (+0,9%).

Кроме того, регулятор отмечает, что банковский сектор в феврале умеренно нарастил вложения в облигации федерального займа (ОФЗ). В целом, объем **вложений в облигации** увеличился на 0,1 трлн руб. (+0,4%) и по состоянию на начало марта составил 21,4 трлн руб. Преимущественно рост покупок был обеспечен вложениями в ОФЗ (около 80 млрд руб. с учетом погашений и продаж на вторичном рынке). При этом эмиссионная активность Минфина в феврале несколько выросла: было размещено ОФЗ на сумму около 258 млрд руб. по сравнению с 221 млрд руб. месяцем ранее. Стоит отметить, что практически весь объем размещений (97%) пришелся на ОФЗ с постоянным купонным доходом, и только 3% пришлось на ОФЗ с защитой от инфляции. Основными покупателями новых выпусков стали банки (около 155 млрд руб.) и некредитные финансовые организации (НФО) в рамках доверительного управления (около 77 млрд руб.).

Отметим также, что в феврале объем средств **юридических лиц** существенно вырос (+527 млрд руб. или на 1,0%) после околонулевой динамики месяцем ранее. По данным ЦБ, в основном увеличивались средства на рублевых счетах, что может быть связано с поступлением бюджетных средств по госконтрактам. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало марта составил 54,3 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то они значительно выросли на фоне индексации соцвыплат. Рост средств физлиц составил внушительные 1,1 трлн руб. (+2,5%) после умеренного оттока в январе (-0,7%). Помимо индексации социальных и страховых выплат, на росте средств физических лиц сказались высокие ставки по вкладам. На начало марта размер средств населения составил 46,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах от нуля до 0,11%. За март рост цен составил 0,39% (в марте прошлого года инфляция составила 0,37%). В годовом выражении по состоянию на 1 апреля потребительские цены выросли на 7,72% по сравнению с 7,69% на 1 марта.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2024 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2023	2022
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	**2023**
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%
Март	0,39%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на некоторое увеличение средней цены на нефть по итогам марта (по сравнению с февралем), средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в марте 2024 года составило 91,7 руб. после 91,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта его значение составило 92,4 руб. после 91,9 руб. месяцем ранее. Исходя из пояснений Банка России, ослабление курса, наблюдавшееся в феврале 2024 года, объяснялось преимущественно снижением со стороны экспортеров продаж валютной выручки, которые были в среднем на 20% ниже, чем в ноябре-декабре 2023 года. В марте эта тенденция продолжилась, однако на последней неделе марта продажи существенно возросли

и по итогам месяца превысили значения ноября-декабря на 10% (тем не менее, это не привело к укреплению курса).

Динамика официального курса доллара США в 2023-2024 гг.

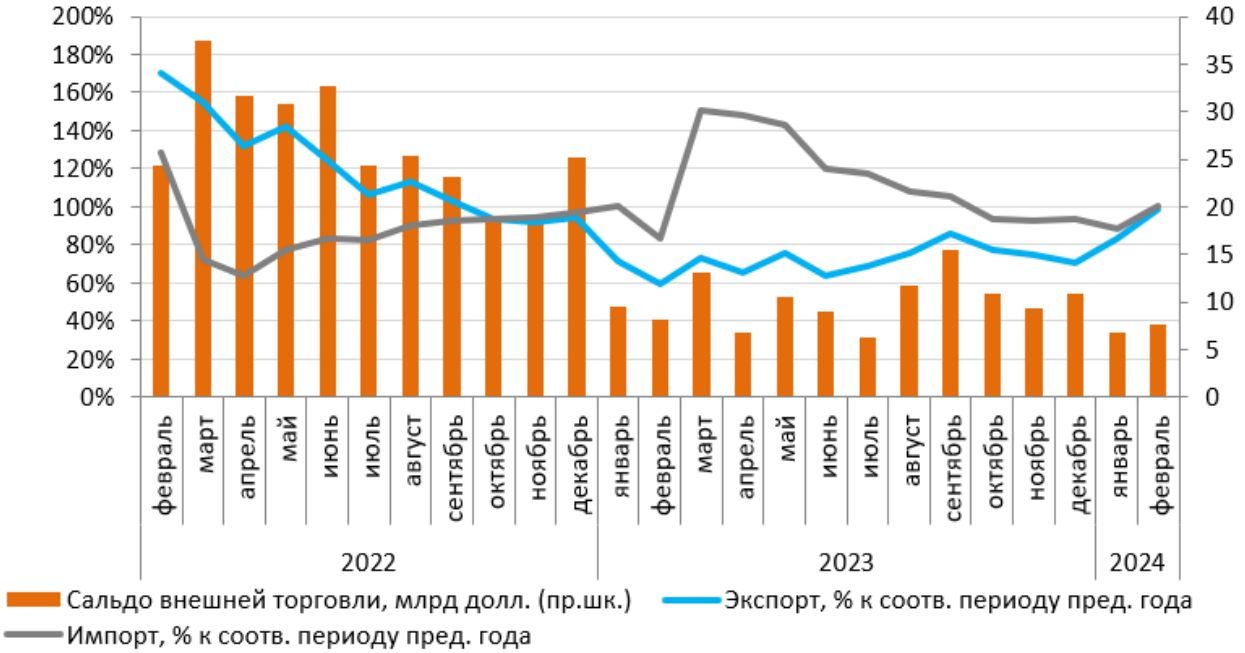
bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7
Февраль'24	89,3	91,9	91,5
Март'24	91,9	92,4	91,7

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-февраля 2024 года уже в апреле.

Так, экспорт товаров по итогам января-февраля 2024 года составил $58,3 млрд, сократившись на 9,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. При этом импорт товаров составил $43,9 млрд, снизившись на 5,7%. Сальдо внешней торговли за рассматриваемый период составило $14,4 млрд, упав на 18,5%.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в январе 2024 года падение экспорта в годовом выражении начало замедляться (с 30% в декабре 2023 до 14% в январе 2024), составив $28,9 млрд. В феврале экспорт практически восстановился до уровня 2023 года. Что касается импорта, снижение показателя в январе составило 12% (до $21,3 млрд), а в феврале импорт даже показал увеличение на 0,5% до $22,6 млрд.

Кроме того, в середине марта Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января-февраля 2024 года (а также уточнил оценку за октябрь-декабрь 2023 года и январь 2024 года в связи с получением дополнительных отчетных данных). Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за январь-февраль 2024 года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше из блока данных о внешней торговле товарами. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-февраль 2024 г.	Справочно: Январь-февраль 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	9,7	8,4	+15,5%
Торговый баланс	17,0	17,7	-4,0%
Баланс услуг	-3,3	-4,5	-26,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-4,0	-4,7	-14,9%
	1.03.24	**1.03.23**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	582,636	574,247	+1,5%

bf.arsagera.ru

Положительное сальдо **счета текущих операций** за январь-февраль 2024 года составило $9,7 млрд, что на 15,5% выше соответствующего значения годом ранее. Профицит **торгового баланса** сложился на уровне $17 млрд, что было на 4% ниже значения в январе-феврале 2023 года на фоне более значительного снижения экспорта, чем импорта. Что касается **баланса услуг**, то дефицит по этой статье сократился на 26,7% до $3,3 млрд главным образом за счет снижения импорта услуг. Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** составил $4,0 млрд, снизившись на 14,9% вследствие уменьшения суммы выплаченных личных трансфертов.

Говоря об объеме **золотовалютных резервов** по состоянию на начало марта, на годовом окне их объем увеличился на 1,5% до $582,64 млрд.

Выводы:

- ВВП в феврале 2024 года вырос в годовом выражении на 7,7% после увеличения на 4,6% месяцем ранее. При этом по итогам января-февраля 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 6% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в феврале в годовом выражении выросло на 8,5% после увеличения на 4,6% месяцем ранее. За два месяца 2024 года рост промпроизводства составил 6,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2024 года составил 2,38 трлн руб., увеличившись на 7,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе по итогам февраля прибыль составила 275 млрд руб. после 354 млрд руб. за январь. Таким образом, с начала 2024 года кредитные организации заработали 629 млрд руб. по сравнению с 551 млрд руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в марте 2024 года цены выросли на 0,39% после увеличения на 0,68% в феврале, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 7,72% после 7,69% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2024 года составило 91,7 руб. после 91,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара вырос до 92,4 руб., несмотря на увеличение объемов продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами к концу месяца;

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам двух месяцев 2024 года составило $9,7 млрд, увеличившись на 15,5% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющегося основным компонентом счета текущих операций, сократилось на 4,0% до $17,0 млрд.

Обзор рынка земельных участков в Алтайском крае в 2024 г.[2]

Усилия Центробанка по охлаждению рынка недвижимости пока не коснулись сегмента малоэтажки. Девелоперы и риэлторы сообщают "Толку", что сезон 2024 года стартует с высоких позиций: цены на участки растут, спрос активный. Заградительные ставки по ипотеке на вторичку по-прежнему перенаправляют покупательский интерес в сторону частных домов. По состоянию на январь-февраль ввод многоквартирных домов в регионе составил только 40 тыс. кв. метров, сообщает портал дом.рф. Это на 48% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Зато частных домов сдали 179 тыс. "квадратов". Это на треть больше, чем год назад.

Спрос вырос
Застройщики малоэтажки в Алтайском крае замахнулись на рекорд по вводу в 2024 году
В 2024 году в Алтайском крае усиливается тренд на строительство частных домов, а вот ввод многоквартирных заметно проседает
Сергей Еремкин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости портала "Авито Недвижимость", подтвердил "Толку", что рынок малоэтажки растет. Так, только в Барнауле, начиная с марта 2023 года, спрос на участки под частные дома вырос на 0,5%, а средняя стоимость таких объектов на 60,7%.
"Среди разных локаций, расположенных рядом с Барнаулом, особенно заметно выросли цены на участки в Боровихе – плюс 88,3% за год. Здесь предложение невелико (34 варианта). При этом спрос на землю усилился на 5,2%, что и привело к росту среднего ценника. Кроме того, в Боровихе годом ранее цены на землю были самыми доступными среди прочих рассмотренных мест – в среднем 300 тыс. рублей за участок. Поэтому в процентном соотношении увеличение стоимости здесь особенно заметно", – поясняет эксперт.
Сезон стартовал с большого количества предложений. По данным "Авито Недвижимость", в Барнауле по итогам первых трех недель нынешнего марта насчитывается 750 участков разных типов (ИЖС, СНТ, ДНП, ЛПХ, промназначения), выставленных на продажу.
В соседнем Новоалтайске экспозиция состоит из 350 таких объектов. Предложения по продаже земельных участков есть также в поселке Южном, селах Власиха, Боровиха и Зудилово, расположенных рядом с городом. Однако здесь насчитывается не более 30-40 вариантов, оформленных объявлениями о продаже.
Средняя стоимость земельных участков. По данным "Авито Недвижимость"

Локации	Средняя цена участков, март-2023	Средняя цена участков, март-2024	Динамика за год
Барнаул	1 400 000	2 250 000	60,7%
Новоалтайск	550 000	920 000	67,3%
Южный	350 000	500 000	42,9%
Боровиха	300 000	565 000	88,3%
Власиха	1 330 000	1 799 000	35,3%
Зудилово	850 000	1 000 000	17,6%

Цены на землю под ИЖС по сравнению с началом сезона в 2023 году выросли, подтверждают и участники рынка. Самый яркий пример – итоги аукциона, которые устроил девелопер

[2] https://tolknews.ru/nedvizimost/165672-kak-nachinaetsya-sezon-na-rinke-chastnih-domov-i-zemli-chto-proishodit-s-tsenoy

"Фирсова Слобода" на участки в новом поселке "Ботаника" в Первомайском районе. Если в 2023-м в аналогичном поселке земля уходила по 160 тыс. рублей за сотку, то в этом покупатели подняли ее до 250-300 тыс. рублей.

Коттеджи в монолите. В Барнауле хотят запустить новую технологию строительства домов

Новая технология в сфере ИЖС может удешевить и ускорить строительство частных домов. Прототип монолитного коттеджа появится уже весной, после чего может уйти в серийное производство

"Конечно, в прошлом году на вторичном рынке наши участки появлялись по 200 тыс. рублей за сотку. То есть перекупы сразу накручивали свою прибыль. В этом году на аукционе они поборолись за лоты, подняв цену. Это и демонстрирует рост стоимости земли в пригороде Барнаула, – рассуждает Михаил Кочетов, директор компании, и добавляет. – Люди, вытаращив глаза, скупают землю. Всем кажется, что в малоэтажке намазано медом".

Одним из триггеров роста цен на ИЖС и участки в прошлом году стали изменения условий сельской ипотеки, продолжает коммерческий директор "Фирсовой слободы" Николай Скрипников:

"Увеличение лимита по ипотеке (*с 6 млн рублей на супругов до 12 млн. – Прим. ред.*), повышает спрос на жилье. Это в свою очередь подталкивает всех участников рынка к увеличению стоимости работ. Речь идет о производителях стройматериалов, подрядных организациях, поставщиках услуг. Действуют и другие механизмы, приводящие к повышению цен. Например, рост заработных плат сотрудников".

Еще один стимул для роста цен на участки под ИЖС, а значит, и собственно дома, стал вывод на рынок проекта на землях госкорпорации ДОМ.РФ. Напомним, что в 2023 году компания "Промжилстрой" выкупила с аукциона участки во Власихе, которые получили название поселок "Лесной-2".

Условия, по которым девелопер обязан работать, определили и цену на землю – от 250 тыс. рублей за сотку. В цену входят коммуникации, инвестиции в строительство социальных объектов, в том числе образовательных учреждений.

Дмитрий Кушнарев, представляющий поселок, уверен, что предложение заинтересует покупателей: "В этой части Барнаула нет аналогичного. Да, предлагаются участки в селе, но они погружены в старую застройку советского периода. Мы заложили поселок нового формата. Продажи земли стартуют с 1 апреля. Уже в июле мы планируем поднять цену за сотку".

Три "орешка" для новосела: отличия, плюсы и минусы технологий строительства коттеджей

Алтайские эксперты объяснили, в чем плюсы и минусы строительства деревянных, кирпичных и газобетонных домов и во сколько они обойдутся

Отметим, что весной 2024 года состоялся аукцион на еще один большой участок во Власихе под малоэтажку. Победителем стала компания "Инвестиции в будущее". Условия работы схожи с предложенными "Промжилстрою". Но, как сообщил "Толку" представитель девелопера Артур Абагян, пока с ДОМ.РФ идет процесс подписания договора и параллельно началась подготовка к проектированию. Узнать подробности формата, а также потенциальные цены на землю и сроки старта продаж, можно будет в конце апреля.

И, наконец, третий триггер – становление отрасли строительства ИЖС и выход на новый уровень. В 2024 году когда-то маленькие компании презентовали проекты на несколько десятков домов, которые они готовы построить быстро и технологично с соблюдением предпочтений "новых селян". Часто используются дома типа барнхаус. В качестве материала – брус, бетон. В интерьере – потолок "второй свет", витражные окна, функциональная планировка с выделением подсобных помещений вроде постирочной и т. д.

Ипотека задает правила

Руководитель собственного агентства Татьяна Зинченко рассказала "Толку", что интерес со стороны покупателей участков и домов высокий: "Уже сейчас звонят и интересуются возможностью купить готовый дом или условиями строительства".

В сезоне 2024 года на спросе и ценах на ИЖС опять отразится ипотека. Так, по словам Марины Ракиной, президента Союза риэлторов Барнаула и Алтая, малоэтажка сохранила весь спектр предложений по льготным программам.
"Работает сельская под 3% годовых и на нее уже есть лимиты, в отличие от марта прошлого года. Все еще действует льготная с господдержкой под 8% годовых. И, наконец, расцвела семейная ипотека под 6% годовых, – говорит Марина Ракина. – Политика ЦБ на охлаждение рынка недвижимости сосредоточилась в основном на вторичке. Именно там сейчас действуют предложения под 18% годовых – ставке, которую называют заградительной".
Николай Скрипников рассказывает: если заемщик попал на период, когда открыты лимиты на сельскую ипотеку, он стремится оформить максимальную сумму. Цель – воспользоваться

суперльготным кредитом под 3% годовых.
Вывезут не все. Какую тенденцию в стройиндустрии подстегнул бум малоэтажек на Алтае
Объемы строительства жилья в Алтайском крае заставляют промпредприятия искать рынки сбыта в других регионах. Вектор на смещение в сторону малоэтажек тоже вносит свои коррективы в этот процесс
"Ежемесячный платеж за сумму кредита 6 млн рублей, оформленных на 25 лет, составляет 28,5 тыс. рублей. Это комфортная сумма и часто заемщики не стремятся к досрочному погашению. Когда еще можно будет оформить кредит на таких условиях. А вот платеж по семейной ипотеке при той же сумме и сроке кредита составляет уже 38,7 тыс. рублей. Поэтому по моим наблюдениям срок кредитования вырос с 15 лет до 20", – говорит Скрипников.
Однако он уверен – будущее именно за семейной ипотекой:
"Об этом говорят спикеры со стороны власти и Центробанка. Благодаря тому, что программа трансформировалась, выросло количество семей, которые могут ей воспользоваться. А вот льготная ипотека под 8% годовых или совсем уйдет с рынка, или трансформируется под более адресный формат".
Эксперты "Толка" полагают, что на рынке малоэтажки созданы все предпосылки для дальнейшего роста. Но все же звучат опасения, что такой суперспрос не обеспечен доходами населения. И может статься, что рынок лопнет, как мыльный пузырь. Но не в этом сезоне, настаивают риэлторы. А девелоперы добавляют, что им есть куда развиваться, повышая качество предложения, а значит, и спрос.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Земельный участок относится к категории земель - Земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - Для размещения здания склада. Данный объект оценки подходит для сегмента рынка – земельные участки населенных пунктов для коммерческого использования.

Часть здания кольцевой печи, нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) относятся к нежилым строениям.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объекты оценки

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка жилой недвижимости.

Таблица 8. Предложения по продаже земельных участков, расположенных в районе расположения оцениваемого земельного участка

Адрес	Категория	Площадь общая, сот.	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник информации
Алтайский край, Романовский р-н, с. Романово, Крупская ул., 98	Промназначения	14,2	599 000	42 183	https://www.avito.ru/romanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_142_sot._promnaznacheniya_4134357164
Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Нефтебазовская ул., 12Б	Промназначения	7,9	275 000	34 810	https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_3571947303
Алтайский край, Славгород, ул. Ленина, 154	Промназначения	11	380 000	34 545	https://www.avito.ru/slavgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_4161879009
Новосибирская обл., Купинский р-н, городское поселение Купино, Купино	Промназначения	11,1	227 000	20 450	https://www.avito.ru/kupino/zemelnye_uchastki/uchastok_111_sot._promnaznacheniya_3637269048

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

К основным ценообразующим факторам, оказывающим влияние на рынок земельных участков, к которым относятся Объекты оценки, относятся физические и финансовые факторы.

Для земельных участков выделены следующие ценообразующие факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Более подробно диапазон корректировок приведён в расчётной части Отчёта.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, относящихся к объектам оценки

Влияние кризисных явлений на экономику России в общем, хотя и имеет некоторые негативные тенденции, но в целом не несет в себе существенные риски для участников рынка недвижимости в сегментах, к которым можно отнести объекты оценки.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, относящихся к земельным участкам

Диапазон рыночной стоимости 1 сотки земельных участков

Таблица 8.

Площадь земельного участка, сотка	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
7,9-14,2	20 450	42 183	34 810

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете наилучшее использование определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем с непременным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

Потенциал местоположения - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность использования помещения заданному назначению с учётом его объёмно-планировочных и конструктивных характеристик.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить наибольший доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объектами оценки являются: земельный участок с категорией: земли населенных пунктов, для размещения здания склада, нежилое строение - часть здания кольцевой печи и нежилое помещение -нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) .

Проведенный анализ наиболее эффективного использования земельных участков, по основным факторам использования:

физическая возможность

экономическая целесообразность

максимальная продуктивность,

показал, что наиболее эффективное использование объектов оценки, это их использование согласно их разрешенного использования и функционального назначения.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. Термины и определения.

Рыночная стоимость Объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании выбранных им подходов к оценке и методов оценки.

5.2. Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов,

но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов,

5.3. Обоснование выбора или отказа от применения подходов к оценке

Согласно Федеральным стандартам оценки, итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Расчёт рыночной стоимости производится в российской и мировой оценочной практике с использованием трёх основных подходов оценки: сравнительного, доходного и затратного.

Обычно в процессе оценки применяются только наиболее подходящие для оценки данного типа имущества подходы. Рассмотрим возможность использования каждого подхода оценки:

Сравнительный подход.

«Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

1. проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;

определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;

2. выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
3. формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
4. анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
5. рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;

6. определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Оценщик располагает достаточной информацией о наличии на открытом рынке Ярославской области жилой недвижимости. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход.

Вывод по использованию сравнительного подхода к оценке:

Оценщик располагает достаточной информацией о наличии на открытом рынке земельных участков, аналогичных оцениваемому. Таким образом, для расчета рыночной стоимости земельного участка был использован сравнительный подход.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

«Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).
- Методом валового рентного мультипликатора.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж для определения ставки капитализации является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документарного подтверждения и обоснования Оценщик посчитал некорректным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Вывод по использованию доходного подхода оценки:

В оценке рыночной стоимости земельного участка не использовался доходный подход, поскольку оценщик не располагает достоверной информацией о договорах аренды недвижимости, аналогичной оцениваемого земельного участка.

Затратный подход

«Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;

- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Вывод по использованию затратного подхода к оценке:

Для оценки земельных участков затратный подход не используется. Поэтому затратный подход в настоящем расчете не использовался.

Общий вывод по применению подходов к оценке: Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объектов оценки определяется характером объекта, целью оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Определение рыночной стоимости земельного участка производится с использованием сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости части здания кольцевой печи и нежилого помещения в здании помещение №1 (склад с пристройкой) оцениваться вышеуказанными подходами не будут, так как у оценщика нет фотографий нежилого строения и помещения, нет информации об их техническом состоянии, информации о физическом износе, информации о подведенных коммуникациях, технических планах данных строений. Учитывая вышеизложенное, оценщиком принимается рыночная стоимость части здания кольцевой печи и нежилого помещения в здании помещение №1 (склад с пристройкой) в размере кадастровых их стоимостей, указанных в выписках из ЕГРН от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974 и от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969.

5.4. Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Метод оценки рыночной стоимости объектов оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж (методом рыночных сравнений) используется следующая последовательность действий.

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;

K – количество аналогов;

V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

α_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где P_i – цена i-го объекта-аналога;

N – количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

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

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе при оценке земельного участка.

Таблица 9. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
1. Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
2. Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку, Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости, Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита, Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи	Типичные, рыночные, Срочная продажа, Ликвидация, Наличие финансового давления на сделку, Обещание субсидий или льгот на развитие

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
4. Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
5. Категория земельного участка, разрешенное использование	Класс земельного участка
	Категория земельного участка
	Вид разрешённого использования
6. Местоположение и окружение	Расположение
	Направление
7. Физические характеристики	Размер (площадь)
8. Инфраструктура	Наличие инженерных сетей
	Наличие охраны
	Подъездные пути
	Благоустройство

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 сот. общей площади земельного участка.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате телефонных переговоров с сотрудниками риелторских компаний.

Определение корректировок

Передаваемые права

Как правило, земельные участки, предлагаемые к продаже, находятся у продавцов на праве собственности, что фактически не накладывает никаких ограничений на использование, кроме определенных видов разрешенного использования и категории земли.

Расхождение в стоимости прав аренды и собственности определяется различными условиями, учесть данное расхождение возможно посредством затрат на выкуп земельного участка, что регулируется действующим законодательством. Затраты на выкуп зависят от кадастровой стоимости участка. Итоговые затраты по выкупу имеют разнонаправленный характер, некоторым собственникам невыгодно выкупать участок в аренде в силу сформировавшихся условий, для других стоимость выкупа за счет уменьшения земельных платежей (с аренды на налог) окупается за достаточно короткий промежуток времени.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

ООО "Арт-Эксперт"

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Ч.1, Ч. 2. Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2020»

Корректировка не требуется, все земельные участки в собственности.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи, ограничения (обременения) прав

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В том случае, если объект недвижимости обременен залогом, то на имущество возникает право кредитора удовлетворить свои требования по возврату кредита за счет продажи объекта. Данное обременение никак не повлияет на рыночную стоимость объекта при определении его

стоимости, поскольку Оценщик делает допущение, что кредит будет выплачен, а имущество из залога будет возвращено собственнику. В том случае, если заемщик не погашает кредит, объект отчуждается по ликвидационной стоимости.

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Корректировки не требуются, обременения не выялены.

Дата продажи

Корректировка на дату предложения (время продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации предложения (продажи объекта) по аналогу прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Корректировка не требуется, сроки сопоставимы.

Отличия цены предложения от цены сделки

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Величина корректировки на торг была определена как минимальное значение для участков производственно-складского сегмента рынка земельных участков в размере 8,6% для активного рынка, по данным Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков

Территория: Алтайский край

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					
Скидка на торг (уторговывание)	***(показать)%	8.60	***(показать)	***(показать)	***(показать)

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

Категория земельного участка, разрешенное использование

Таблица 76

цены объектов разного функционального назначения		аналог		
		под сельхозпроизводство	под объекты рекреации	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	**1,00**	0,65	0,55
	под объекты рекреации	1,55	**1,00**	0,84
	под индустриальную застройку	1,83	1,18	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировки не требуются, показатели сопоставимые.

Площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был определён по данным Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков

Территория: Алтайский край

Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Аренда или продажа)

		Объект-аналог			
		Менее 1 га	От 1 до 10 га	От 10 до 50 га	Более 50 га
Объект оценки	Менее 1 га	1.00	показать	показать	показать
	От 1 до 10 га	показать	1.00	показать	показать
	От 10 до 50 га	показать	показать	1.00	показать
	Более 50 га	показать	показать	показать	1.00

Корректировка не требуется, участки меньше 1 ГА.

Корректировка на коммуникации

Земельные участки с коммуникациями стоят дороже, чем земельные участки без коммуникаций. Размер корректировки определяется по данным справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 52

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э,Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

В данном случае у объекта оценки и объектов-аналогов коммуникации отсутствуют.

Корректировка на инженерно-геологические условия.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают, их стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,26	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,14	1,11	1,16

ЭО "Арт-Эксперт"

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

Параметры сопоставимы, корректировки не требуются.

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

- чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. В общем случае используется следующая формула:

$$K = \frac{(|S_A| + 1)/(|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1)/(|S_1| + 1) + (|S_A| + 1)/(|S_2| + 1) + ... + (|S_A| + 1)/(|S_n| + 1)}$$

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)}$$

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимого имущества.

Расчет стоимости объекта недвижимого имущества приведен ниже.

Описание объектов-аналогов для земельных участков

Таблица 10.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Нефтебазовская ул., 12Б	Алтайский край, Славгород, ул. Ленина, 154	Новосибирская обл., Купинский р-н, городское поселение Купино, Купино
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения здания склада	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Наличие несоответствия ВРИ фактически возможному использованию участка	нет	нет	нет	нет
Наличие факторов влияющих на	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Общая площадь, сот.	21,01	7,9	11	11,1

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие централизованного водоснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие канализации	нет	нет	нет	нет
Наличие строений	нет	нет	нет	нет
Наличие подъезда	есть	есть	есть	есть
Форма участка	сопоставимая	сопоставимая	сопоставимая	сопоставимая
Наличие других факторов, влияющих на стоимость	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	275 000	380 000	227 000
Цена предложения, руб./сот.	-	34 810	34 545	20 450
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_3571947303	https://www.avito.ru/slavgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_4161879009	https://www.avito.ru/kupino/zemelnye_uchastki/uchastok_111_sot._promnaznacheniya_3637269048

Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Таблица 11.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./сот.	-	34 810	34 545	20 450
Вид права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ограничения (обременения) прав:	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Дата предложения	май 2024	май 2024	май 2024	май 2024
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка, %	-	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная цена, руб./сот	-	31 816,34	31 574,13	18 691,30
Адрес	Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а	Алтайский край, Благовещенский муниципальный р-н, пгт. Благовещенка, Нефтебазовская ул., 12Б	Алтайский край, Славгород, ул. Ленина, 154	Новосибирская обл., Купинский р-н, городское поселение Купино, Купино

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	Для размещения здания склада	Промышленного назначения	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие несоответствия ВРИ фактически возможному использованию участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, сот.	21,01	7,9	11	11,1
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./сот	-	31 816,34	31 574,13	18 691,30
Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие централизованного водоснабжения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Форма участка	сопоставимая	сопоставимая	сопоставимая	сопоставимая
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие подъезда	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на инженерно-геологические условия	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./сот		31 816,34	31 574,13	18 691,30
Наличие других факторов, влияющих на стоимость	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	31 816,34	31 574,13	18 691,30
Удельный вес аналога	-	0,33333	0,33333	0,33333
Скорректированная удельная стоимость, руб./сот	-	**10 605,34**	**10 524,60**	**6 230,37**
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./сот.	**27 360,32**			
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	**574 840,25**			

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

574 840,25 (пятьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот сорок) руб. 25 коп.

5.5. Определение рыночной стоимости нежилых строений

Ввиду отсутсвия у оценщика фотографий нежилого строения - часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м. и фотографий помещения нежилого - помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой)с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м., отсутствия информации об их техническом состоянии, информации о физическом износе, информации о подведенных коммуникациях, технических планах данных строений, а также ввиду невозможности получения указанной информации, оценщик принял решение не проводить оценку данных помещений доходным, затратным, сравнительным подходами, а принять рыночные стоимости данных объектов в размере их кадастровых стоимостей, указанных в выписках из ЕГРН от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974 и от 22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969.

Принятие кадастровой стоимости в качестве рыночной используют при принятии решений суды различных инстанций.

Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11 по делу № А11-5098/2010 «Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату».

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость нежилых строений составляет:

- нежилого строения - нежилая часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:480, площадью 428.3 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48:

541 538,24 (пятьсот сорок одна тысяча пятьсот тридцать восемь) руб 24 коп.;

- нежилого помещения в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48:

449 869,96 (четыреста сорок девять тысяч восемьсот шестьдесят девять) руб. 96 коп.

Сканы части выписок ЕГРН

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974	
Кадастровый номер:	22:56:060009:480
Номер кадастрового квартала:	22:56:060009
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 01:256:600:000002260:0000:20002; Кадастровый номер 22:56:060007:179:01:256:600:000002260:0000:20002
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Площадь:	428.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Часть здания кольцевой печи
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	541538.24

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969	
Кадастровый номер:	22:56:060009:590
Номер кадастрового квартала:	22:56:060009
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Алтайский край, р-н. Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, д. 48
Площадь:	355.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой)
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	449869.96

5.6. Обобщение результатов и заключение о рыночных стоимостях Объектов оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

– достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

– способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;

– действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

– способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В настоящем расчете для определения стоимости земельного участка применялся сравнительный подход к оценке, которому присваивается вес 1,0.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная с применением различных подходов, на дату оценки составляет:

Таблица 56.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	земельный участок с кадастровым номером 22:56:060007:179, площадью 2101 кв.м.	не применялся	574 840,25	не применялся	575 000,00

Итоговые рыночные стоимости нежилого строения и нежилого помещения составляют:

Таблица 67.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	часть здания кольцевой печи с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м	541 538,24
2	нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой) с кадастровым номером 22:56:060009:590, площадью 355.8 кв.м	449 869,96
	Итого	**991 408,20**

* В качестве рыночной стоимости принята кадастровая стоимость

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
  - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ»., № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
  - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Директор АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» _____Давыдова Н.В.

Оценщик _____Васильев С.Е.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14/04/2022.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14/04/2022.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14/04/2022.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14/04/2022.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14/04/2022.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14/04/2022.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Гражданский кодекс РФ.
- Земельный Кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ

Методическая литература

- Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Оценка недвижимости. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. – М.: «ИНФРА-М», 1997.
- Харрисон Г. Оценка недвижимости. – М.: 1999.
- Грибовский П. Экономика и управление недвижимостью. – М.:1999.
- Озеров Е. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб: 2005.

Ценовая и аналитическая информация

- Официальный сайт Минэкономразвития РФ (http://www.economy.gov.ru)
- Материалы сайтов www.cbr.ru, деловая сеть RB.RU (www.rb.ru) http://www.arendator.ru/, cian.ru и др.
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Официальный сайт акционерного общества «ПЕРЕСВЕТ-ИНВЕСТ» (www.peresvet.ru);
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2020 г.;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- Аналитические и ценовые материалы Интернет сайтов: «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», а также сайты www.arn.ru, www.rway.ru, www.economy.gov.ru, www.peresvet.ru, www.tipdoma.ru, www.irn.ru, www.realty.dmir.ru, www.cian.ru, www.miel.ru и др.
- Прочие источники, указанные в тексте отчета.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Документы, предоставленные Заказчиком

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967	
Кадастровый номер:	22:56:060007:179
Номер кадастрового квартала:	22:56:060007
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2008

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, район Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, 48а.
Площадь:	2101 +/- 32.09
Кадастровая стоимость, руб.:	440873.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	22:56:060009:434
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения здания скалада
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967	
Кадастровый номер:	22:56:060007:179

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967	
Кадастровый номер:	22:56:060007:179

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.08.2015; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

Раздел 2 Лист 4

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967	
Кадастровый номер:	22:56:060007:179

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:56:060007:179-22/111/2024-4 07.05.2024 08:03:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967	
Кадастровый номер:	22:56:060007:179

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

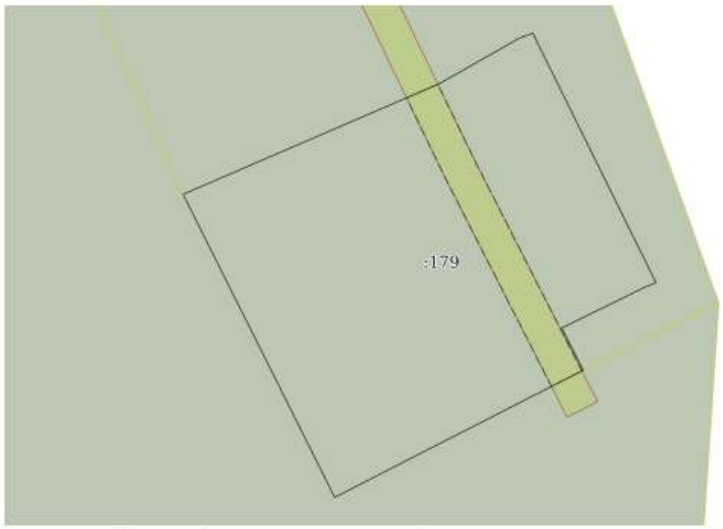
Раздел 3 Лист 6

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967			
Кадастровый номер:	22:56:060007:179		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967			
Кадастровый номер:	22:56:060007:179		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	242°56.5'	36.8	данные отсутствуют	22:56:000000:874	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	333°22.3'	44.62	данные отсутствуют	22:56:000000:874	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	66°41.7'	36.8	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	60°21.6'	12.17	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	70°40.9'	1.84	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	153°40.0'	36.63	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	248°8.2'	1.69	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	243°49.0'	12.1	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	152°56.5'	6.22	данные отсутствуют	22:56:060007:164	данные отсутствуют

Раздел 3.2 Лист 8

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967			
Кадастровый номер:	22:56:060007:179		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-22, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	612868.86	1302046.56	-	0.4
2	612874.4	1302043.73	-	0.4
3	612879.74	1302054.59	-	0.4
4	612880.37	1302056.16	-	0.4
5	612913.2	1302039.91	-	0.4
6	612912.59	1302038.17	-	0.4
7	612906.57	1302027.59	-	0.4
8	612892.01	1301993.79	-	0.4
9	612852.12	1302013.79	-	0.4
1	612868.86	1302046.56	-	0.4

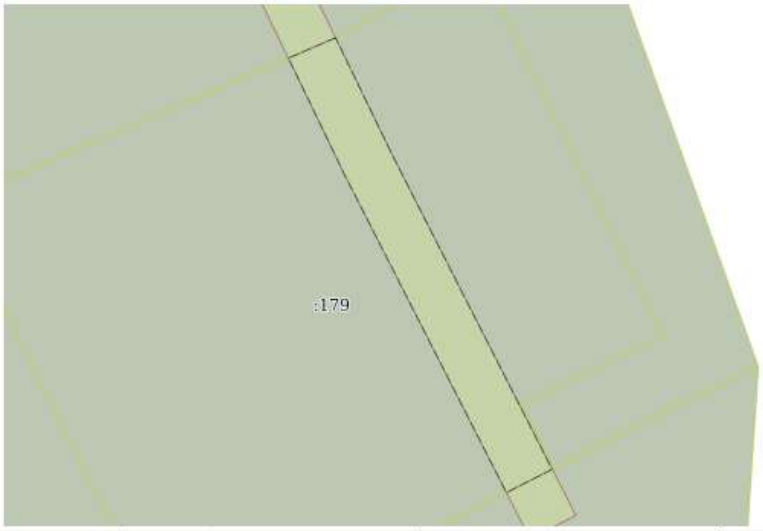
Раздел 4 Лист 9

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967			
Кадастровый номер:	22:56:060007:179		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 22:56:060007:179/1



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Раздел 4.1 Лист 10

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967			
Кадастровый номер:	22:56:060007:179		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
22:56:060007:179/1	191	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): "Ограничения использования земель установлены в соответствии с Постановлением № 160 от 24.02.2009г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" Наименование: ТП-18-22-31 с отходящими ВЛ-0,4 кВ ф.1, ф.2 Протяженность: 0.32 км; Реестровый номер границы: 22:56-6.68; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ТП-18-22-31 с отходящими ВЛ-0,4 кВ ф.1, ф.2"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

Раздел 4.2 Лист 11

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 11
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473967			
Кадастровый номер:	22:56:060007:179		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 22:56:060007:179/1				
Система координат МСК-22, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	612906.49	1302027.4	-	-
2	612904.71	1302023.27	-	-
3	612894.43	1302028.23	-	0.1
4	612866.72	1302042.37	-	-
5	612868.76	1302046.37	-	-
6	612896.43	1302032.27	-	0.1
1	612906.49	1302027.4	-	-

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974	
Кадастровый номер:	22:56:060009:480
Номер кадастрового квартала:	22:56:060009
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 01:256:600:000002260:0000:20002; Кадастровый номер 22:56:060007:179:01:256:600:000002260:0000:20002
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, р-н Хабарский, с Мартовка, ул Первомайская, д 48
Площадь:	428.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Часть здания кольцевой печи
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	541538.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:56:060009:434
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	производственные(для личных нужд)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 18.03.2008

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974	
Кадастровый номер:	22:56:060009:480

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974			
Кадастровый номер:	22:56:060009:480		

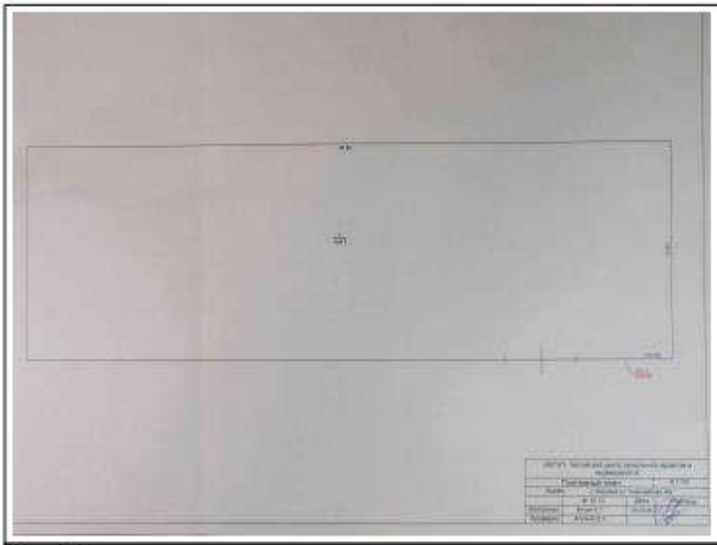
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:56:060009:480-22/111/2024-4 07.05.2024 08:03:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Раздел 8 Лист 4

Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473974			
Кадастровый номер: 22:56:060009:480	Номер этажа (этажей): 01		



Масштаб 1

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969	
Кадастровый номер:	22:56:060009:590
Номер кадастрового квартала:	22:56:060009
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Алтайский край, р-н. Хабарский, с. Мартовка, ул. Первомайская, д. 48
Площадь:	355.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение в здании помещение №1 (склад с пристройкой)
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	449869.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	22:56:060009:434
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.12.2005

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969	
Кадастровый номер:	22:56:060009:590
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.

Раздел 2 Лист 3

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969			
Кадастровый номер:	22:56:060009:590		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 22:56:060009:590-22/111/2024-4 07.05.2024 08:03:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Раздел 8 Лист 4

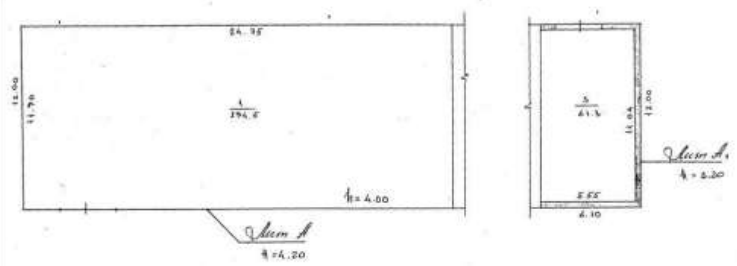
Отчёт об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов отчёта: 4

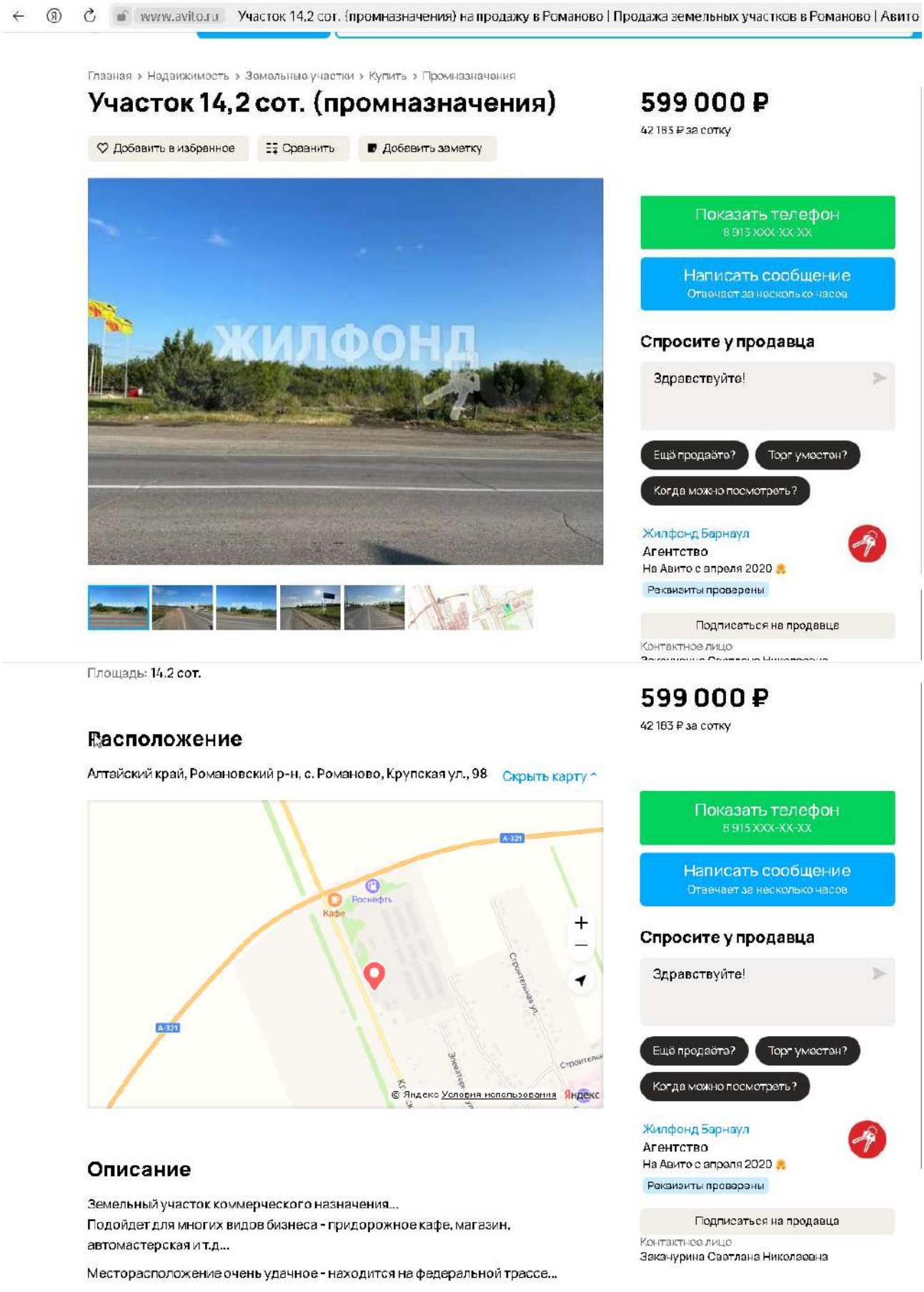
22.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139473969	
Кадастровый номер: 22:56:060009:590	Номер этажа (этажей): 01



Масштаб 1

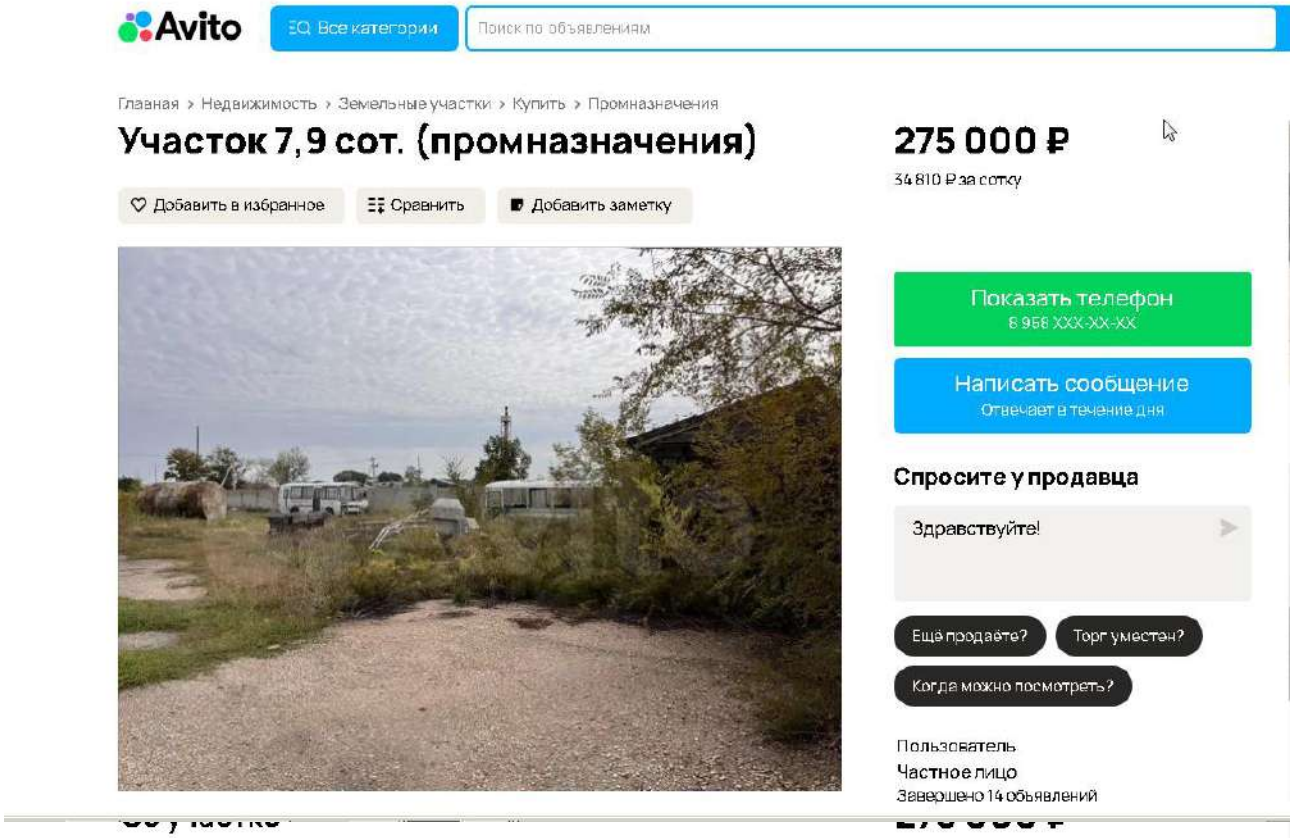
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Скриншоты с ценовой информацией

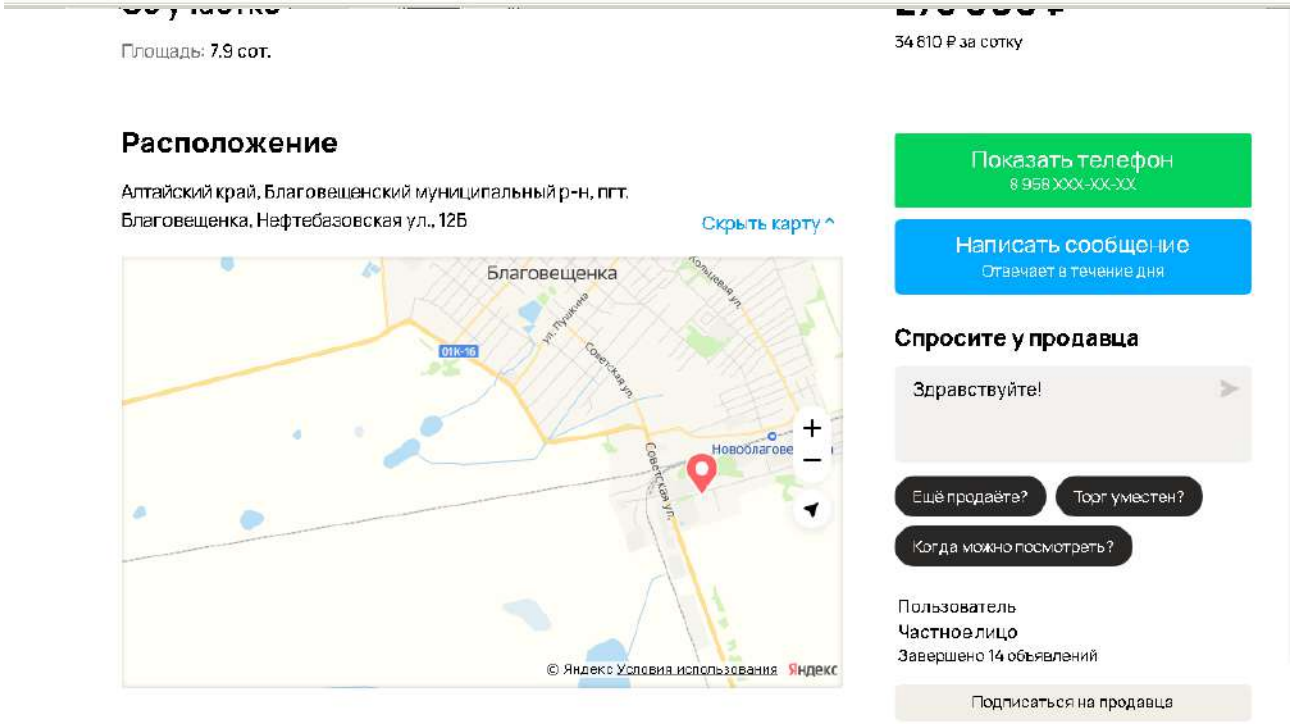
Аналог 1



https://www.avito.ru/romanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_142_sot._promnaznacheniya_4134357164

Аналог 2.



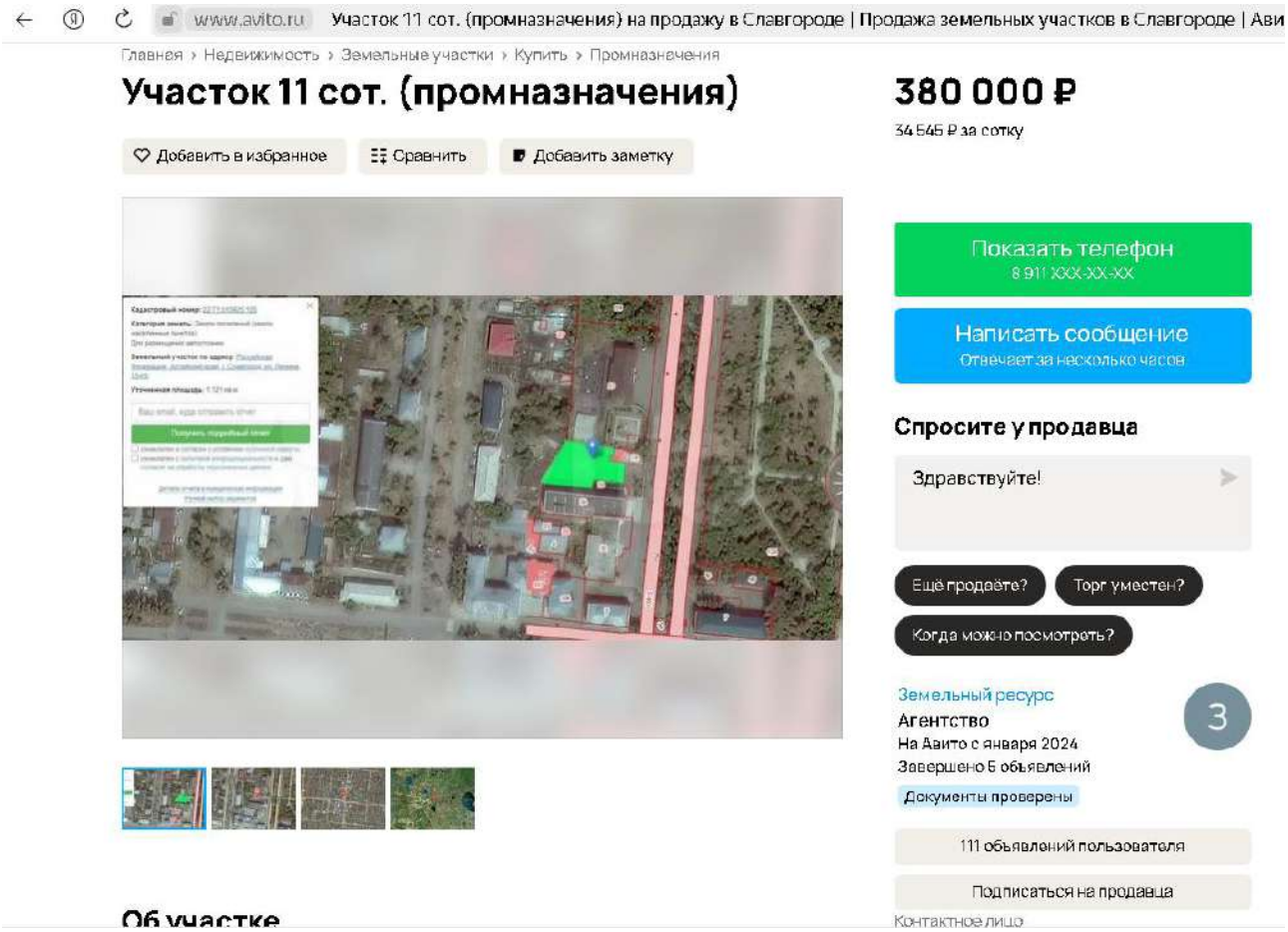


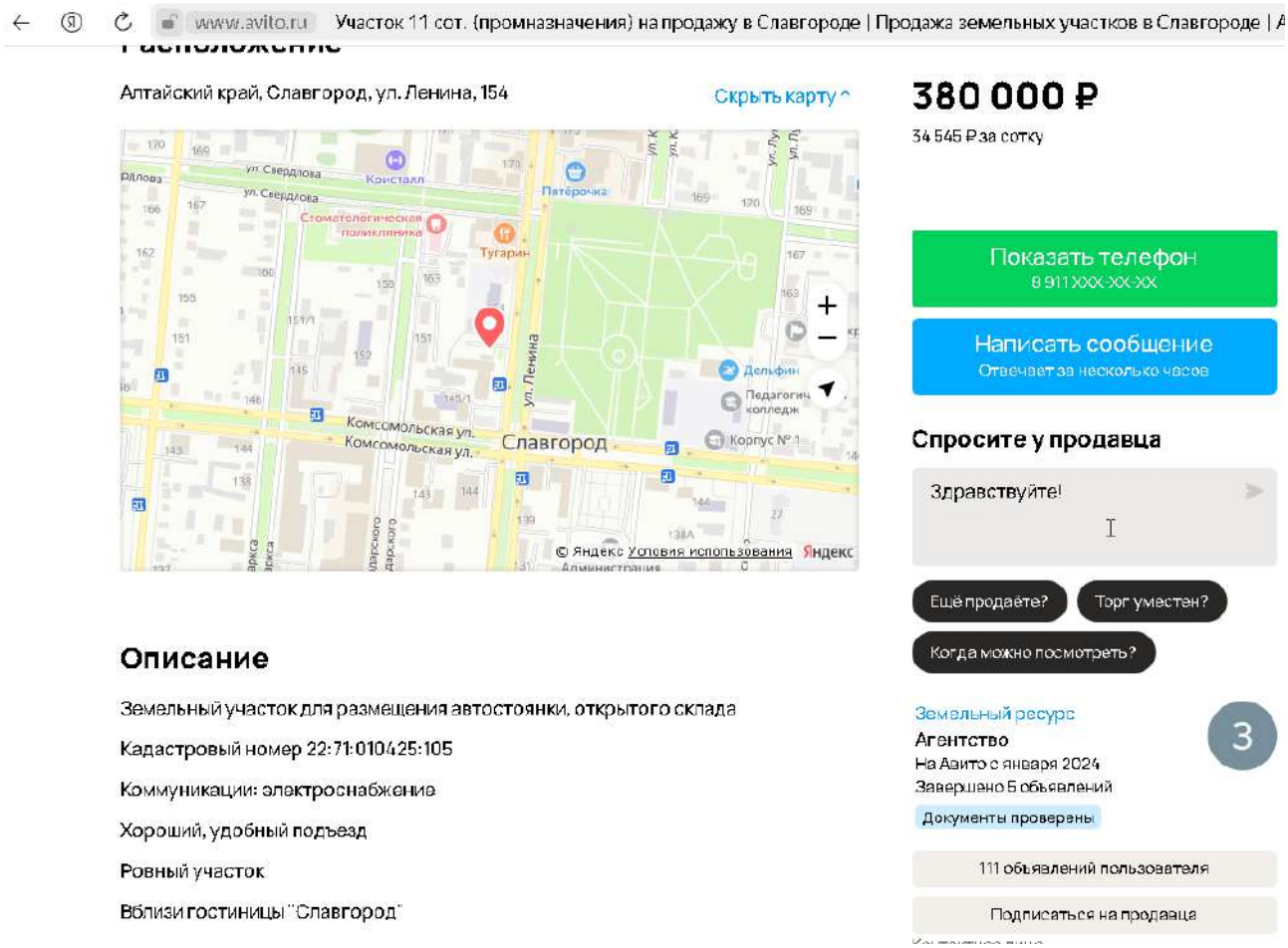
Описание

Продам земельный участок 7,85 соток.

https://www.avito.ru/blagoveschenka/zemelnye_uchastki/uchastok_79_sot._promnaznacheniya_3571947303

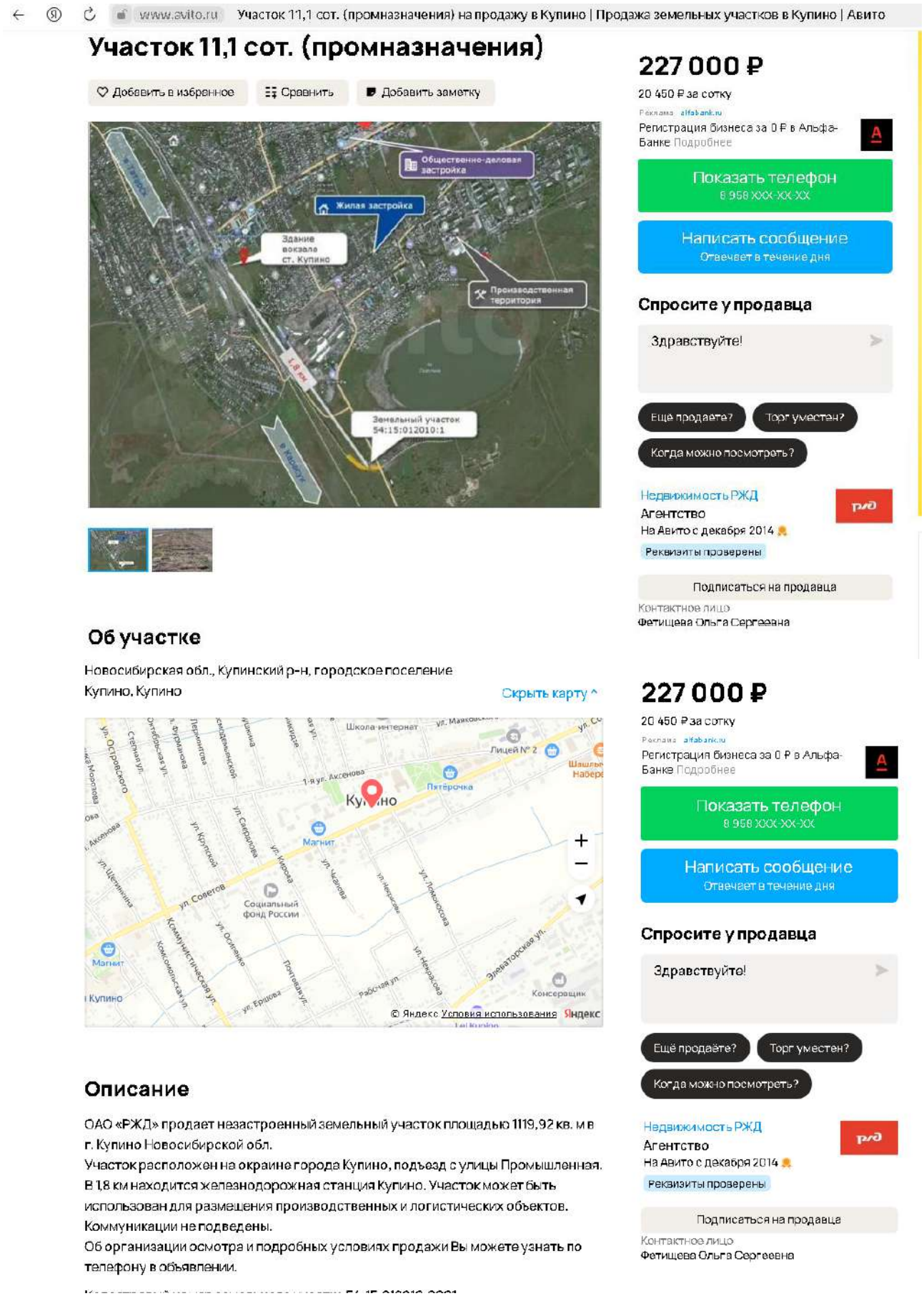
Аналог 3





https://www.avito.ru/slavgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_4161879009

Аналог 4



https://www.avito.ru/kupino/zemelnye_uchastki/uchastok_111_sot._promnaznacheniya_3637269048

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Документы Оценщика и организации

Настоящим дипломом свидетельствует о том, что

Васильев

Сергей Евгеньевич

в период с 01.09.2020 по 30.12.2020

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования
«Московский финансово-юридический университет МФЮА»

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 824 часов

Регистрационный номер

29.12.2020 (протокол №3)

дающая право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель комиссии — А.М. Макарова

Руководитель — М.Г. Забелин

Секретарь — С.В. Антохина

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772410039619

Документ о квалификации

Регистрационный номер

2113

Город

Москва

Дата выдачи

30.12.2020

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034037-1 « 15 » августа 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Васильеву Сергею Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » августа 20 22 г. № 263

Дирсктор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » августа 20 25 г.

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Васильев Сергей Евгеньевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1098

Дата выдачи 14.04.2022

СРО «СОЮЗ»

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ» И.П. Зык

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

16148662

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/20123/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «04» апреля 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810001300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Васильев Сергей Евгеньевич Дата рождения 12.07.1973 ИНН: 772619155535 Паспорт серии 4619 номер 055516 Выдан ГУ МВД России по Московской области 08.08.2018

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff01c1c9a6be2f9e9d99a9af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «07» апреля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «06» апреля 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «07» апреля 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
***0939** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 39 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Автономная некоммерческая организация
«Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»
(полное наименование некоммерческой организации)

141207, Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, пр-д Писаревский, д. 5, пом. III, комната 4
(адрес (место нахождения) некоммерческой организации)

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «21» октября 2015 г. Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Московской области
(наименование уполномоченного органа, принявшего решение о государственной регистрации)

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «10» ноября 2015 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	1	5	5	0	0	0	0	0	4	6	8	6

И.о. начальника Управления Минюста России по Московской области
(должность уполномоченного лица органа, принявшего решение о государственной регистрации)

(подпись)

К.Ю. Плехов
(фамилия, инициалы)

Учетный №

5	0	1	4	0	5	0	6	2	2

Дата выдачи «16» ноября 2015 г.

Ранее выданное свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации от «---» -------- ---- г. не применяется в связи с выдачей настоящего свидетельства.

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУДЕБНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"10" ноября 2015 года

(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	5	5	0	0	0	0	0	4	6	8	6

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Управление Федеральной налоговой службы по Московской области

наименование регистрирующего органа

"11" ноября 2015 года

(число) (месяц прописью) (год)

Начальник отдела Осипенко Николай Борисович

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

серия 50 №014170572

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2587680745

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

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

Страхователь:	**Автономная некоммерческая организация «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы»** 141207, Московская обл., Пушкинский р-он, г. Пушкино, пр-д Писаревский, д. 5, пом III, комн 4 ОГРН 1155000004686 ИНН/КПП 5038117374/503801001 р/с 40703810402680000022 в АО «Альфа-Банк» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **10.05.2024**, по 24 часа 00 минут **09.05.2025**.
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 13.02.2017 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:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей., лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 100 (Восемь тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности **№922/2587680745** 18.04.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Косик Станислав Владимирович	Код 10242042

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

Страхователь

Генеральный директор
Давыдова Н.В

Страховщик

Директор агентства Р-50
Мутовкин С.Д.
По Доверенности №РГС-1388/23 от 01.01.2023г.