



**АЛТАЙСКОЕ БЮРО ОЦЕНКИ**  
независимая оценка и экспертиза

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Алтайское Бюро Оценки»**

656031, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова 45Б, подъезд 5, эт. 2, каб. 25

тел. 8 (3852) 69-32-63, 8-902-998-3263

---

## **ОТЧЕТ № 8653-Б/24**

**об оценке рыночной стоимости права аренды  
объекта недвижимости**

**Дата определения стоимости: 21.08.2024**

**Заказчик: Администрация Шелаболихинского сельсовета  
Шелаболихинского района Алтайского края**

**Исполнитель: ООО "АБО"**

**Дата составления: 21.08.2024**

**Барнаул • 2024**

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	1. Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: См. Приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1. В собственности у Муниципального образования «Шелаболихинского сельсовета Шелаболихинского района Алтайского края» на основании свидетельства о регистрации права 22-22-15/013/2006-889 от 11.01.2016 г.
Наличие ограничений (обременений)	1. Аренда, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними 07.10.2006 г. сделан запись регистрации 22-22-15/013/2006-889
Цель оценки	Определение стоимости месячной арендной ставки 1 кв.м. объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости права аренды с целью заключения договора аренды
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	21.08.2024
Период проведения оценки	21.08.2024
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком 21.08.2024
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.  Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.  Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.  От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной

Параметр	Значение
	<p>оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости НДС не учитывается.</p>

Особенности осмотра объекта

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "АБО", ИНН 2225137495, ОГРН 1132225005263 от 21.03.2013 г.
Место нахождения Исполнителя	656031 Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, д. 45Б, подъезд № 5, офис 25
Почтовый адрес Исполнителя	656031 Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, д. 45Б, подъезд № 5, офис 25
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с № 40702810323100009507, к/с 3010181060000000774 ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 045004774
Контактная информация	Тел./факс: 8 3852 693263, email: <a href="mailto:info@abo22.ru">info@abo22.ru</a>
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис № 122-001063-28/23 от 12.07.2023 г. Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория», срок действия полиса: с 11.08.2023г. по 10.08.2024г., общая страховая сумма: 5 000 000 руб
Оценщик	Омелянчук Виктор Борисович Почтовый адрес: 656043, Алтайский край, город Барнаул, улица Ползунова, д. 45Б, офис 25 Трудовой договор: № №1 от 31.03.2013 E-mail: <a href="mailto:omeljanchuk-v@yandex.ru">omeljanchuk-v@yandex.ru</a> Номер контактного телефона: 8-983-555-58-55
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-1 №466744 выданный АлГТУ им И.И. Ползунова 31.05.2013 г. По программе "Оценка стоимости предприятия(бизнеса)" Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Ползунова г.Барнаула Дата начала стажа деятельности в оценке: 22.11.2013
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» регистрационный номер №1319 от 22 июля 2020г
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис страховой компании «Ингосстрах» №433-731-146831/23, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 09.10.2023, срок действия полиса: с 19.11.2023 по 18.11.2024
Сведения о наличии квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039538-2, 039498-1 от 24.06.2024 г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества»
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Администрация Шелаболихинского сельсовета Шелаболихинского района Алтайского края
Реквизиты Заказчика	Адрес: 659050 РФ Алтайский край Шелаболихинский район с. Шелаболиха ул. Ленина, 48 тел.: 23-4-73, 22-1-73, факс 22-3-73 <a href="mailto:sovshelab11@mail.ru">sovshelab11@mail.ru</a> ИНН 2290000780 КПП 229001001 ОГРН 1022202362885 ОКТМО 01645460 ОКПО 04085370

#### 1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	1. Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей указанных в настоящем Отчете
Правообладатели оцениваемого имущества	1. В собственности у Муниципального образования «Шелаболихинского района Алтайского края» на основании свидетельства о регистрации права 22-22-15/013/2006-889 от 11.01.2016 г.
Ограничения (обременения) права	1. Аренда, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними 07.10.2006 г. сделан запись регистрации 22-22-15/013/2006-889
Дата осмотра	Осмотр объекта не производился, фотографии объектов предоставлены заказчиком 21.08.2024 г. Фотографии объекта Оценка представлены в настоящем отчете.
Дата оценки	21.08.2024
Период проведения оценки	С 21.08.2024 по 21.08.2024
Основание для оказания услуг	Договор № 8653-Б/24 от 21.08.2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	1. Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48 Сравнительный подход: 513 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	1. Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48 без учета НДС составляет <b>513 (пятьсот тринадцать) рубль 00 копеек</b>

Оценщик

Омелянчук Виктор Борисович



М.П.

Генеральный директор

Омелянчук Виктор Борисович



## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является 1. Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48

Здание сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположено по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48, представляет собой типовое 2-этажное здание из силикатного кирпича, с шатровой кровлей выполненной из метолопрофиля. Внутри стандартная отделка (пластиковые окна, линолеум, плитка, обои и др.). Имеются все основные инженерные коммуникации (вода, отопление). Котельная.

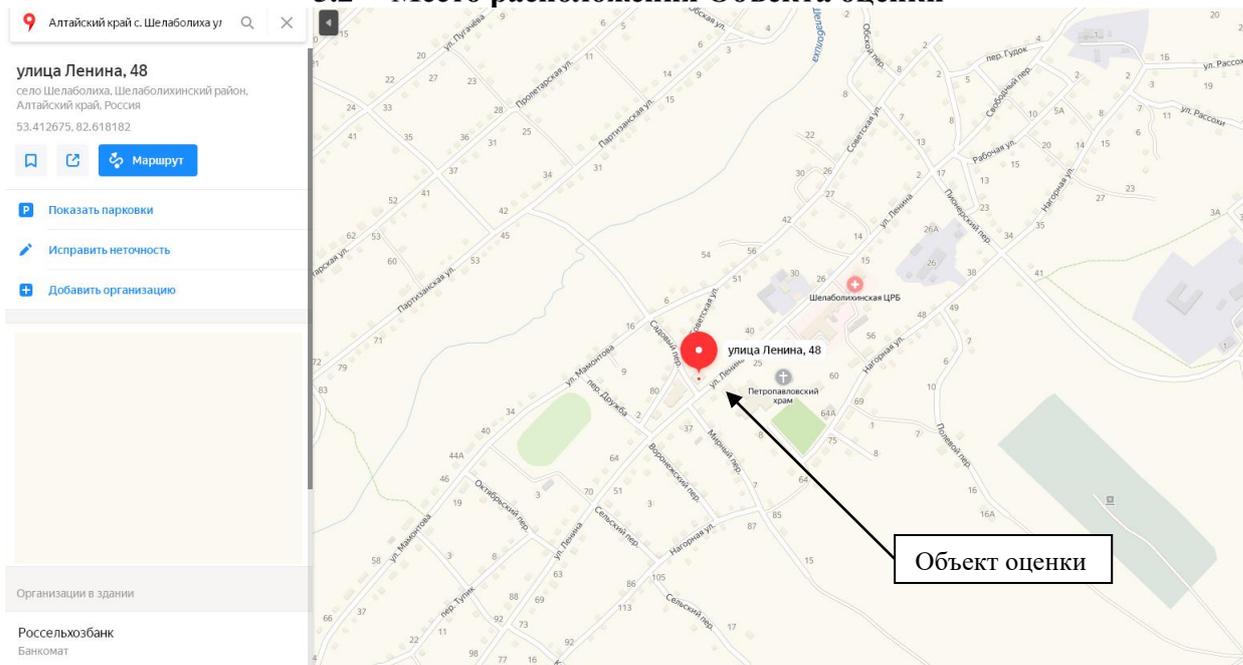
#### Документы предоставленные заказчиком:

1. Свидетельство о регистрации права 22-22-15/013/2006-889 от 11.01.2016 г.
2. Копия экспликации к поэтажному плану здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48.

Описание здания администрации сельсовета	
Дата постройки	н/у
Физический износ	40% (по результатам осмотра оценщика), Принятый физический износ короткоживущих конструктивных элементов, совокупно, 40 %
Группа капитальности	I
Серия здания	-
Тип фундамента	н/у
Этажность здания / подземная	2/0
Материал стен	Кирпич
Материал перегородок	Железобетон
Характеристика перекрытий	-
Состояние подъезда	Хорошее
Видимые дефекты фасада	Не установлено
Состояние кровли	Хорошее
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Не установлено
Инженерное оборудование здания	Есть

Описание Объекта оценки	
Площадь Объекта оценки, кв. м	432,3 кв.м. (на основании свидетельства о регистрации права 22-22-15/013/2006-889 от 11.01.2016 г.)
Высота потолков, м	Переменная этажность, 3,85 м. (на основании экспликации к поэтажному плану здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48)
Состояние отделки	Стандартная отделка

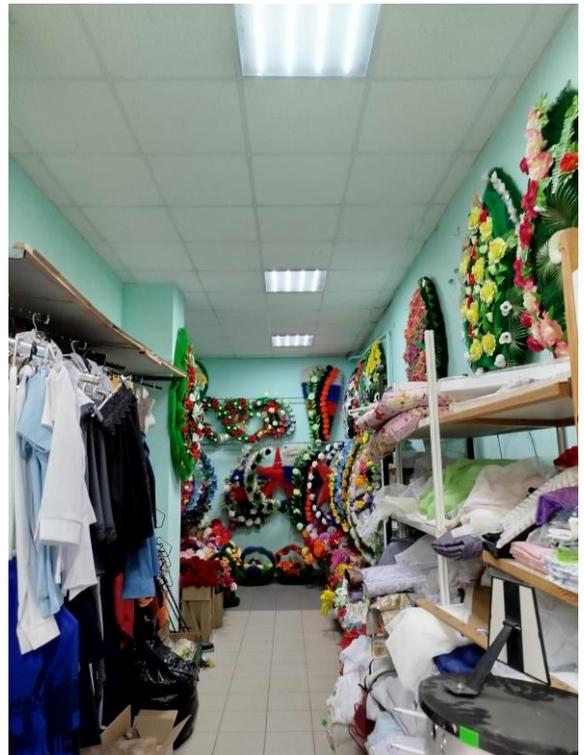
### 3.2 Место расположения Объекта оценки

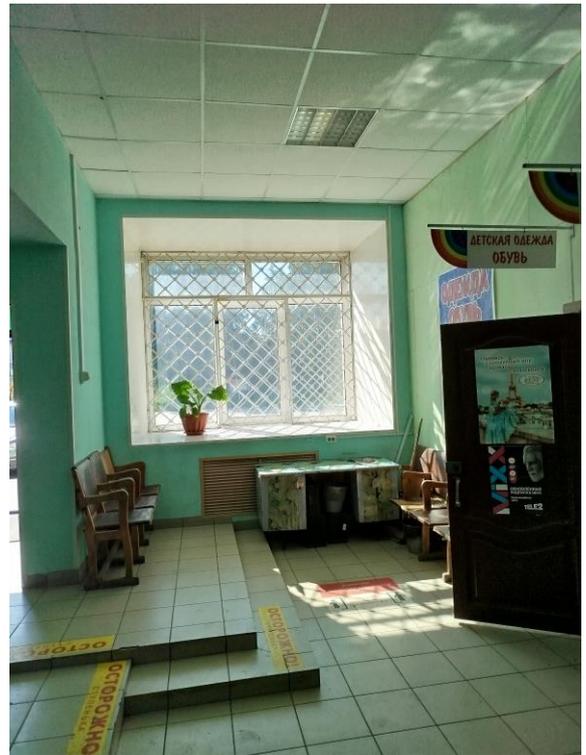
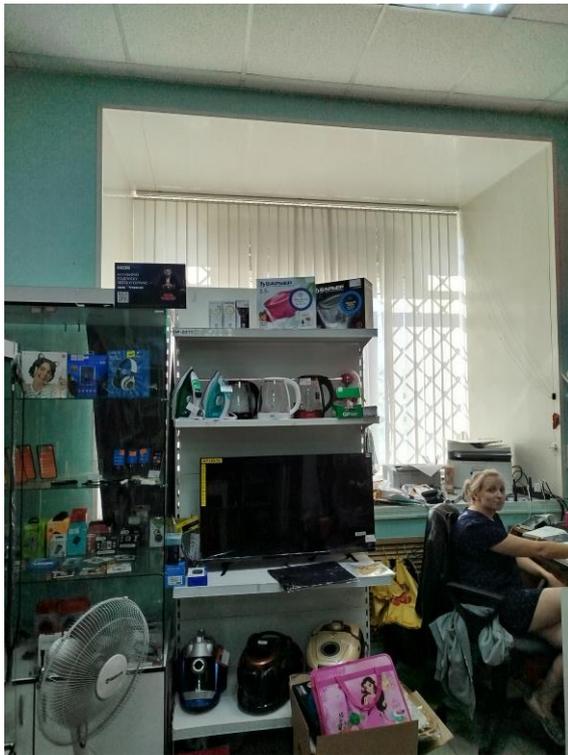


Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

### 3.3 Фотографии Объекта оценки







## **4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки**

Барнаул - город в России (статус города с 1771 года), административный центр Алтайского края (с 1937 года) и одноимённого городского округа. Расположен на юге Западной Сибири в месте впадения реки Барнаулки в Обь. Город краевого значения и центр Барнаульской агломерации.

Население - 620 419 человек (по состоянию на 01 января 2024 г.), пятый по численности населения город Сибири, двадцать первый по численности населения город России.

Город расположен в лесостепной зоне Западно-Сибирской равнины, на северо-востоке Приобского плато, в верхнем течении Оби на её левом берегу, в месте впадения реки Барнаулки в Обь. С севера и востока Барнаул огибает русло Оби, на юго-западе - ленточный бор. Расстояние до Москвы - 3419 км. Ближайший крупный город - Новосибирск (239 км).

В состав Барнаула входят пять административных районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный.

Экологическое состояние.

Барнаул, как крупный промышленный центр, характеризуется большой концентрацией антропогенных объектов на ограниченной территории, оказывающих негативное воздействие на компоненты природной среды. Большая часть природных комплексов города относится к территориям с напряжённым экологическим состоянием, частично за исключением пойменной части Оби и Барнаулки. Основное загрязнение, источниками которого являются предприятия промышленности и печное отопление частного сектора, приходится на атмосферу. Выбросы вредных веществ от стационарных источников составляют до 80 тыс. тонн ежегодно. Существенное влияние на атмосферу оказывает автотранспорт. Крайне неблагоприятная обстановка сложилась в северной части города (Ленинский и Октябрьский районы), концентрация крупных промышленных предприятий приводит к превышению ПДК выбросов кадмия в 10 раз. В южной части города (Центральный район) около устья Пивоварки рядом с Алтайским заводом агрегатов также расположена зона с крайне неблагоприятной экологической обстановкой.

Территории с условно удовлетворительным экологическим состоянием занимают малую часть города (Индустриальный, Железнодорожный и Центральный районы), имеют окраинное расположение и не образуют стабилизирующего фона для улучшения экологической обстановки. Значения превышения ПДК выбросов кадмия здесь равны 2-5.

Загрязнение поверхностных вод Барнаула происходит вследствие сброса неочищенных сточных вод в Обь и Барнаулку предприятиями города. Наиболее крупными источниками сбросов являются промышленные предприятия (Барнаульский шинный завод — среднегодовой сброс до 3 млн м<sup>3</sup>; Алтайдизель — до 500 тыс. м<sup>3</sup>; Барнаултрансмаш — до 270 тыс. м<sup>3</sup>; Алтайский завод агрегатов — до 400 тыс. м<sup>3</sup>), городские очистные сооружения (до 100 млн м<sup>3</sup>) и 3 ТЭЦ (до 11 млн м<sup>3</sup>). Поступление загрязняющих веществ в реки Пивоварку, Власиху и Сухой Лог представлено ливневыми стоками с АЗС, залок, а также автомобильных дорог, стоянок и гаражей.

Транспорт

Барнаул — крупный транспортный узел, находится на ответвлении федеральной автомагистрали М52 «Чуйский тракт» - Новосибирск — Монголия, здесь же начинается другая федеральная трасса А349 Барнаул — Рубцовск — Казахстан. Через город проходят ветки Западно-Сибирской железной дороги, расположенная в городе одноимённая железнодорожная станция является связующим звеном со многими городами России и ближним зарубежьем.

Международный аэропорт Барнаула находится в 17 км к западу от города. На Оби существует пассажирский и грузовой речной порт.

Промышленность. В городе наиболее развита торговля и пищевая промышленность, также в незначительном количестве представлены и другие отрасли. Основные предприятия: металлзавод, мясокомбинат «Восход», маслосыркомбинат, рыбозавод, птицефабрика, элеватор, мебельная фабрика, предприятие по производству продуктов глубокой заморозки. В конце 2010 года завершено строительство одного из крупнейшего в сибирском регионе деревообрабатывающего комбината. Проектная мощность комбината — 1000 кубометров древесины в сутки.

### **Анализ общей социально-экономической ситуации в Российской Федерации**

(источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024\\_07\\_31.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31.pdf);) )

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г

Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.

Объем оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объем оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Объем платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г.

Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%. Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в I квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г)..

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	4,7	4,0	3,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
<b>Инфляция</b>															
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,6 / 9,1 <sup>1</sup>	8,3	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 <sup>1</sup>	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	82 470 <sup>2</sup>	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 <sup>2</sup>	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 <sup>3</sup>	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4 <sup>3</sup>	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.

<sup>2</sup> За январь - май 2024 г.

<sup>3</sup> Уточнение данных

## Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Алтайском крае

Формирование рынков жилой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном развитии рынки были закрытыми, данные об объектах - непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки жилой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, чая и жилую недвижимость, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений - как на продажу, так и в аренду).

В первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Со второй половины 2009 г. снижение цен и ставок в большинстве городов Сибири прекратилось, рынок находится в состоянии стабильности, с небольшой тенденцией к росту.

С конца 2014 г. тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения.

### Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-июне 2024 года

(источник: [https://econom22.ru/economy/se-monitoring/2024/monitoring\\_6\\_mes\\_2024.pdf](https://econom22.ru/economy/se-monitoring/2024/monitoring_6_mes_2024.pdf))

#### Промышленное производство.

В сфере промышленного производства в январе-июне 2024 года сводный индекс промышленного производства (далее – ИПП) сложился на уровне 107,4 % (по России – 104,4 %), объем отгруженной промышленными предприятиями продукции – 375,3 млрд. рублей.

В обрабатывающей промышленности ИПП составил 107,7 %, объем отгруженных товаров предприятиями отрасли – 330,9 млрд. рублей.

Положительные итоги деятельности зафиксированы в пищевой и перерабатывающей промышленности: ИПП составил 104,3 %. Отмечается увеличение объемов выпуска: консервов мясных – на 16,4 %, сыров – на 6,3 %, масла растительного рафинированного – на 19,7 %, масла растительного нерафинированного – на 25,9 %, хлеба и хлебобулочных изделий – на 0,9 %, сахара – на 4,2 %, кондитерских изделий – на 2,0 %, добавок биологически активных к пище – на 5,2 %, добавок пищевых комплексных – на 0,6 %, комбикормов – на 1,7 %.

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

### **Сельское хозяйство.**

В январе-июне 2024 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 34,8 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 104,7 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 537,2 тыс. тонн молока, 590,9 млн. яиц (106,9 % к январю-июню 2023 года).

### **Строительная деятельность.**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-июне 2024 года составил 38,6 млрд. рублей, или 101,1 % к аналогичному периоду предыдущего года. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 6795 новых квартир общей площадью 560,1 тыс. кв. метров, что на 13,6 % больше января-июня 2023 года (по России – на 2,5 %). По сравнению с аналогичным периодом 2 предыдущего года увеличен ввод жилья в 3 городских округах, 2 муниципальных округах и 32 муниципальных районах края.

### **Уровень жизни и рынок труда.**

По итогам января-мая 2024 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 50,3 тыс. рублей, увеличившись на 18,6 % к соответствующему периоду 2023 года, в реальном выражении – на 8,9 %. Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (117,5 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности: в производстве прочих транспортных средств и оборудования (132,8 %), текстильных изделий (131,9 %), металлургическом (131,5 %), напитков (127,4 %), резиновых и пластмассовых изделий (126,2 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (126,0 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (124,9 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (123,9 %), химических веществ и химических продуктов (121,1 %), одежды (121,0 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (120,5 %), пищевых продуктов (120,4 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (118,9 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (118,7 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (117,2 %), прочих готовых изделий (115,6 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (114,8 %), бумаги и бумажных изделий (113,7 %), электрического оборудования (113,3 %). В образовании заработная плата выросла на 14,7 %, в здравоохранении – на 14,5 %.

По состоянию на 01.07.2024 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 9,3 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь-июнь 2024 года трудоустроены 10,6 тыс. человек. Потребительский рынок.

Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-июня 2024 года составил 273,4 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 107,7 % к аналогичному периоду 2023 года.

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-июне 2024 года составил 80,7 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 101,5 % к аналогичному периоду 2023 года.

### **Уровень потребительских цен.**

Индекс потребительских цен в Алтайском крае в июне 2024 года составил 100,8 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2023 года – 103,4 %. Алтайский край среди регионов Сибири занимает 4 место по наименьшей стоимости условного (минимального) набора продуктов питания (6575,38 рубля), входит в

пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 21 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири на масло подсолнечное, муку пшеничную.

Основные ценообразующие факторы:

- Местоположение относительно удаленности от центральной части города, близость к объектам развлечений и инфраструктуры;
- Транспортная доступность;
- Тип дома и материал стен. Самыми дорогими на рынке являются кирпичные дома, затем монолитные и в последнюю очередь панельные. Квартиры в улучшенных домах, как правило, стоят дороже «хрущевок».
- Площадь квартиры. Причем, с увеличением площади квартиры, в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (т.к. платежеспособный спрос на объекты меньшей площади выше), стоимость 1 кв. м. уменьшается;
- Этаж расположения. Квартиры на средних этажах стоят дороже, чем аналогичные квартиры на крайних этажах.
- Наличие балкона или лоджии.
- Состояние внутренней отделки квартиры;
- Наличие дополнительных улучшений (пластиковые окна, кондиционер, сигнализация и пр.);
- Наличие особых условий продажи (срочность, торг).

## 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

## 6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "АБО"

### 6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... 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».

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

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

**Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

### 6.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

## **7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **7.1 Выбор объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода при оценке здания администрации**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав требования на оформление в собственность был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

**Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом в рамках сравнительного подхода при оценке здания администрации**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект	Здание администрации сельсовета	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Источник получения информации		<a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svobodnogo_naznacheniya_340_m_1524295030">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_zavyalovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svobodnogo_naznacheniya_340_m_1524295030</a>	<a href="https://www.avito.ru/zarinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_196_m_4095426086">https://www.avito.ru/zarinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_196_m_4095426086</a>	<a href="https://www.avito.ru/rebriha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_530_m_2894074707">https://www.avito.ru/rebriha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_530_m_2894074707</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamen-na-obi/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_677.9_m_4049193038">https://www.avito.ru/kamen-na-obi/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_677.9_m_4049193038</a>
Дата предложения		12.08.2024	09.08.2024	14.08.2024	01.08.2024
Назначение объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Местоположение	Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48	Алтайский край, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Коммунаров, 19	Алтайский край, Заринск, ул. Metallургов, 12	Алтайский край, Ребрихинский р-н, с. Ребриха, ул. Ленина, 181	Алтайский край, Каменский р-н, городское поселение Камень-на-Оби, Камень-на-Оби, Каменская ул., 122
Наличие коммуникаций	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Принятый физический износ основных элементов конструкции, %	40	40	40	40	40
Принятый физический износ короткоживущих конструктивных элементов, %	40	40	40	40	40
Износ физический совокупный, %	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Площадь общая, м²	432,3	340	196	530	677,9
Цена предложения,		170 000	137 200	280 900	350 000

руб					
Цена 1 м <sup>2</sup> , руб		500	700	530	600
<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Объект	Здание администрации сельсовета	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Цена 1 м <sup>2</sup> , руб		500	700	530	516
Поправка на уторгование, %	-	-9,2	-9,2	-9,2	-9,2
Откорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб		454	636	481	469
Поправка на площадь, %	-	0	-6	6	6
Откорректированная цена 1 м <sup>2</sup> , руб		454	598	510	497
Индекс доверия		0,439502	0,384987714	0,385049169	0,384967116
Вес аналога		0,275635212	0,241446388	0,24148493	0,24143347
<b>Средневзвешенная цена 1 м<sup>2</sup>, руб</b>		<b>513</b>			

## 7.2 Обоснование корректировок в рамках сравнительного подхода при оценке здания администрации

### Корректировка на торг.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-25%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет-изданиях. Согласно справочнику оценщика недвижимости за 2018 год под редакцией Лейфер Л.А. средние скидки на цены аренды офисно-торгового объекта свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на активном рынке составляют - 9,2%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

### Корректировка на материал стен.

В результате консультаций с риелторами региона Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны объекты в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных. Корректировка не применялась.

### Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Значение корректировок, согласно справочнику оценщика недвижимости за 2018 год под редакцией Лейфер Л.А., составляет:

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Корректировка применена -6% к аналогу №2. +6% применена к аналогам №3,4.

### Корректировка на уровень отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Корректировка не применялась.

### Поправка на местоположение.

Все объекты-аналоги находятся в районах Алтайского края. сопоставимых по своим основным характеристикам с районом расположения объекта оценки, поэтому поправка не вводилась.

### Поправка на физический износ.

Данная поправка учитывает разницу в техническом состоянии (физическом износе) объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка на разницу в износе объектов (состояние) определялась по следующей формуле:

$$K_{\text{изи}} = 100 \times ((100\% - I_{\text{фо}}) / (100\% - I_{\text{фа}}) - 1), \text{ где:}$$

$K_{\text{изи}}$  – поправка на возраст здания/тех.состояние здания (Птс), %;

$I_{\text{фо}}, I_{\text{фа}}$  – физический износ объекта оценки и объекта-аналога. ,

Корректировка не применялась.

### **7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом:

Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха, ул. Ленина д.48 на дату оценки составляет:

**513 (пятьсот тринадцать) рубль 00 копеек**

## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов при оценке стоимости аренды 1 кв.м. здания администрации**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	513	1,0	513
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "АБО"

Таким образом:

Величина стоимости месячного права аренды 1 кв.м. здания администрации сельсовета площадью 432,3 кв.м. расположенного по адресу Алтайский край с. Шелаболиха ул. Ленина д.48 на дату оценки составляет:

**513 (пятьсот тринадцать) рублей 00 копеек**

## **9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

## 10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

#### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО «Сибирь» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

#### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

## Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
8-800-511-25-78, 8 (495) 788-14-00, www.soosibir.ru, soyluz@soosibir.ru  
105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3, к. 1

**Выписка  
из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ»**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Омельчук Виктор Борисович**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Омелянчук Виктор Борисович**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СОЮЗ»

Дата включения в реестр **17.07.2018 г.**

Регистрационный номер **1319**

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат:

Оценка недвижимости № **006135-1** от **16.03.2018 г.**

Оценка движимого имущества № **006134-1** от **16.03.2018 г.**

Оценка бизнеса № **нет** от **нет г.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на **28 июля 2020 г.**

Дата составления выписки **28 июля 2020 г.**

Специалист Отдела ведения реестра  
Ассоциации СРО "СОЮЗ"



Романенкова А.И.

# ИНГОССТРАХ СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ОЦЕНЩИКА  
№ 433-731-146831/23 от «09» октября 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-731-146831/23 от «09» октября 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

## СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОМЕЛЯНЧУК ВИКТОР БОРИСОВИЧ

## ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

## ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

## ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «19» ноября 2023 г.  
по «18» ноября 2024 г.

## СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

## РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

## ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

## СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (пять миллионов рублей)

## ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

## СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Тел.: 73852557639  
Эл. адрес: filial@barnaul.ingos.ru

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Дорохова Т.А.  
Начальник отдела корпоративного страхования Филиала СПАО  
«Ингосстрах» в Алтайском крае, на основании Доверенности №9893338-  
731/23 от 16.01.2023г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничений срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 466744

Настоящий диплом выдан Олесянчику Виктору Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 24 сентября 2012 по 31 мая 2013 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) средствочеловеческих услугах в государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования Федеральном государственном университете по программе «Экономика»

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 мая 2013 удостоверяет право (соответствие квалификации) Олесянчика Виктора Борисовича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Город: Барнаул

\_\_\_\_\_  
(директор)

\_\_\_\_\_  
(представитель государственной аттестационной комиссии)

МРОС Гомель, 1906

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1441

## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ)

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Алтайский край

**Дата выдачи:** 11.01.2016 г. Повторное, взамен свидетельства 07.10.2006 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи здания универсама от 14.04.1997 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Муниципальное образование Шелаболихинский сельсовет Шелаболихинского района Алтайского края.

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

22:59:070212:1126

**Объект права:**

С/совет, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 487.1 кв.м. Количество этажей: 2. В том числе подземных этажей: 0.

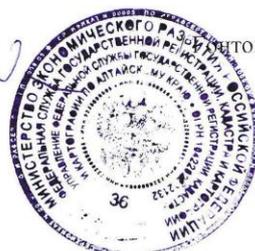
Адрес (местоположение):

Россия, Алтайский кр., Шелаболихинский район, с. Шелаболиха, ул. Ленина, д. 48

**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.10.2006 г. сделана запись регистрации № 22-22-15/013/2006-889

**Государственный регистратор:**



Иванова И. В. /

22-22-15/013/2006-889



## Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Главная > > > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 196 м<sup>2</sup>

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



**700 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾  
700 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 157 200 Р,  
без комиссии

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё сдаёте?  
Торгуемость?  
Когда можно посмотреть?  
Здравствуйте! подскажите ст...

Инвест-Ритейл  
Компания  
На Авито с мая 2012  
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Валерия

### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 196 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Этаж: подвальный	Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

<a href="#">Проходимость объекта</a>	<a href="#">Возможные конкуренты</a>
<a href="#">Планы помещений</a>	<a href="#">История сделок и объектов</a>

## Расположение

Алтайский край, Заринск, ул. Metallургов, 12

Скрыть карту



## Описание

Предлагаем в долгосрочную аренду просторное подвальное помещение площадью 196 кв. м., на красной линии ул. Metallургов. Помещение находится в жилом здании, что добавляет дополнительную привлекательность для тех, кто ищет стабильный поток клиентов. Внутри вы найдете всё необходимое для комфортной работы: отдельный вход с улицы, грузовой лифт, а также наличие электричества с мощностью в 30 кВт, водоснабжения, отопление. Неподалёку находится остановка общественного транспорта, что обеспечит дополнительный поток клиентов. Развита инфраструктура и высокий трафик гарантируют вам солидный приток посетителей в течение всего дня.

Приглашаем к сотрудничеству!  
Без комиссии для арендатора!

## О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

**700 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾

700 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 137 200 Р,  
без комиссии

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Ссылка

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! подскажите ст...

Инвест-Ритейл

Компания

На Авито с мая 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерия

№ 4095426086 · 9 августа в 14:58 · 301 просмотр (+3 сегодня)

Пожаловаться

## Аренда. Свободного назначения, 340 м<sup>2</sup>

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



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

500 Р  
в месяц за м<sup>2</sup> ▾

500 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 170 000 Р

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! покажите ст...

Евгений

Арендодатель  
На Авито с декабря 2016



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 340 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)

[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)

[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

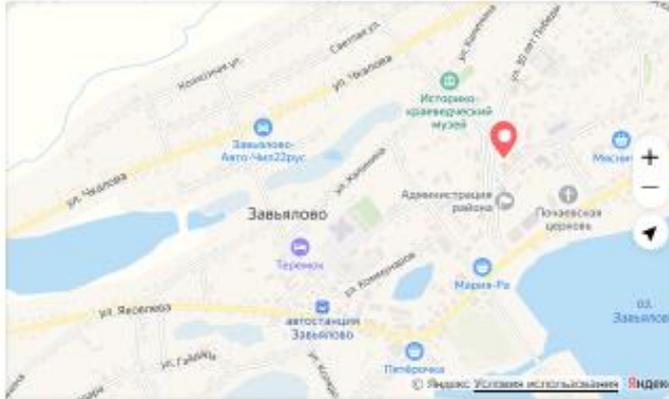
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Алтайский край, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Коммунаров, 19

Скрыть карту



## Описание

Имеется тёплый гараж, складское помещение. Возможна продажа всего магазина или 1/2 (170 кв.м) с отдельным входом. Обмен по предложению. Магазин находится в центре села Завьялово. Земля в собственности 996 кв.м.

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 1524295030 - 12 августа в 11:23 - 5005 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

**500 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>**

500 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 170 000 Р

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

## Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё слабые?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуй! подождите ст...

Евгений

Арендодатель  
На Авито с декабря 2016



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



**Свободного**  
**назначения, 530 м<sup>2</sup>**



**530 Р в месяц**  
**1 Р в месяц за м<sup>2</sup>**

Алтайский край, Ребриха  
6 дней назад

## Свободного назначения, 530 м<sup>2</sup>

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



### О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 530 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- [Проходимость объекта](#)
- [Возможные конкуренты](#)
- [Пешая доступность](#)
- [Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

## 1 Р в месяц за м<sup>2</sup> ✓

1 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

[Позвонить через Авито](#)  
в 000000-000-000

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

[А есть планировка?](#)

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Здравствуйте! подскажите ст...](#)

[Юлия](#)

Арендодатель  
На Авито с января 2018



[Подписаться на продавца](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН-5167746245960

## Расположение

Алтайский край, Ребрихинский р-н, с. Ребриха, ул. Ленина, 181 [Скрыть карту](#)



## Описание

Торговое помещение общая площадь 530 кв.м, 2 этажа, расположено на центральной улице. Под любой вид деятельности, здание в собственности. Возможна аренда поэтажно.

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2894074707 - 14 августа в 17:14 - 1462 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 Р в месяц за м<sup>2</sup> ▾

1 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

Позвонить через Авито  
в 00:00:00-00:00

Написать сообщение

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! подскажите ст...

Юлия

Арендодатель  
На Авито с января 2018



[Подписаться на продавца](#)

## Сдам помещение свободного назначения, 677.9 м<sup>2</sup>

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



### 350 000 Р в месяц

516 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 350 000 Р,  
без комиссии

[Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx](#)

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! [➔](#)

- [А есть планировка?](#)
- [Ещё сдаёте?](#)
- [Торг уместен?](#)
- [Когда можно посмотреть?](#)

Новостки  
Компания  
На Авито с июня 2020

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Кочегаров Максим

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 677.9 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип аренды: прямая

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- [Проходимость объекта](#)
- [Пешая доступность](#)
- [Возможные конкуренты](#)
- [Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

**Преимущества локации:**

- 1-ая линия (Проезжая дорога с соседних сел/деревень, очень большой автомобильный и пешеходный трафик)
- Поблизости расположены: "Чижик", "Магнит", "Мария-ра"
- Удобная транспортная развязка, очень большая парковка, 3 въезда/выезда.
- Федеральная дорога Новосибирск- Камень-на-Оби- Барнаул

**Привлекательность объекта:**

- Первый этаж
- Высокий пешеходный, автомобильный трафик
- Общая площадь 1 этажа 677м2
- Зона разгрузки/ погрузки, отдельный вход/выход в подвал.
- Витражные окна.

**Описание объекта:**

- Помещение правильной формы, опрятное.
- 100 Квт мощности (с возможностью увеличения)
- Центральное отопление/вода/канализация.
- Помещение имеет три отдельных входа/выхода.
- Парковочная площадка на 40-60 а/м

**О здании**

Тип здания: жилой дом      Парковка: на улице

**350 000 Р**  
**в месяц** ▾

516 Р в месяц за м², залог 350 000 Р,  
без комиссии

**Показать телефон**  
в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Новостки

Компания

На Авито с июня 2020 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Консгаров Максим

№ 4049193038 - 1 августа в 12:21 · 147 просмотров (+0 сегодня)

Покаловаться