

«Утверждаю»
Коммерческий директор
ООО «Велес терра»



Хрулев К.Б.

20 февраля 2025 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №25/02-14

рыночной стоимости:

- помещения 1 площадью 478,1 м² здания школы кадастровый номер 22:50:040002:394 на земельном участке площадью 10170м² кадастровый номер 22:50:040002:84 по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная д.19;

Дата оценки: 20 февраля 2025 года;

Дата составления отчета: 20 февраля 2025 года;

Заказчик отчета об оценке: Управление сельского хозяйства администрации Третьяковского района Алтайского края;

Исполнитель: ООО «Велес терра» ИНН/КПП 2206004316/220601001;

Оценщик Хрулев К.Б.

20 февраля 2025 года

ООО «Велес терра»

Алтайский край, г.Змеиногорск, ул.Ленина 31.

т.м. 929-392-25-13

№ 25/02-14
20.02.2025г.

Горбунову А.А.

Уважаемый Алексей Андреевич!

В соответствии с договором № 25/02-14 на оказание услуг по оценке собственности от 20.02.2025 года, мною, оценщиком ООО «Велес терра» произведена оценка стоимости имущества, в том числе: помещения 1 площадью 478,1 м² здания школы кадастровый номер 22:50:040002:394 на земельном участке площадью 10170м² кадастровый номер 22:50:040002:84 по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная д.19.

Оценка имущества произведена по состоянию на 20 февраля 2025г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, утвержденных Приказом Минэкономразвития России РФ от 14 апреля 2022г. № 200; Федерального стандарта оценки «ФСО №7», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014г., Свода Стандартов оценки СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость:

- помещения 1 площадью 478,1 м² здания школы кадастровый номер 22:50:040002:394 на земельном участке площадью 10170м² кадастровый номер 22:50:040002:84 по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная д.19, определенная по состоянию на 20 февраля 2025 года, составляет:

164986(сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят шесть) рублей.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на профессиональных знаниях.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Выражаю Вам свою признательность за возможность оказания этой услуги.

С уважением,

Коммерческий директор,
специалист



Хрулев К.Б.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор №25/02-14 от 20.02.2025г. на оказание услуг по оценке, заключенный между ООО «Велес терра» в лице коммерческого директора Хрулева Константина Борисовича, действующего на основании Устава и Управлением сельского хозяйства администрации Третьяковского района Алтайского края в лице начальника управления Горбунова Алексея Андреевича.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1 – Информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	1. Помещение 1 площадью 478,1 м ² здания школы; 2. Земельный участок площадью 10170 м ² ;
Тип оцениваемого имущества	1. Нежилое помещение; 2. Земельный участок;
Существующие права на объект	Собственность
Субъект права	администрация Третьяковского района Алтайского края
Оцениваемые права	Рыночная стоимость
Используемые стандарты	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» ФСО II), Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI); (Приказ от 14 апреля 2022 г. № 200), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611); Стандарты оценки СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Порядковый номер отчета	25/02-14
Дата оценки	20 февраля 2025г.
Дата осмотра объекта	20.02.2025 г.
Срок проведения оценки	в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты поступления заявки
Дата составления отчета	20 февраля 2025г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях НЕПРАВОМЕРНО

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2 - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость, рассчитанная данным подходом
Затратный, руб.	1). 98372 (девяносто восемь тысяч триста семьдесят два) рубля ; 2). Не применялся
Сравнительный, руб.	1). Не применялся; 2). 66614 (шестьдесят шесть тысяч шестьсот четырнадцать) рублей;
Доходный, руб.	0
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, рублей	164986(сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят шесть) рублей.

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Помещение 1 площадью 478,1 м ² на земельном участке площадью 10170 м ² по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная, д.19.	164986(сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят шесть) рублей.
--	---

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 - Задание на оценку

Объект оценки	1. Помещение 1 площадью 478,1 м ² здания школы; 2. Земельный участок площадью 10170 м ² ;
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценки) объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использоваться для принятия управленческого решения. Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях НЕПРАВОМЕРНО
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	20 февраля 2025г..
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета и не могут быть использованы другими лицами или в других целях. 2. Имущество оценивается без учета обременений. 3. Прочие допущения и ограничения приведены в п. 4 настоящего отчета.
Степень детализации работ по осмотру объекта оценки	Наружный осмотр без диагностики агрегатов
Период проведения осмотра объекта оценки	Февраль 2025 года
Заказчик	Управление сельского хозяйства администрации Третьяковского района Алтайского края , ИНН 2280004810 КПП 2280001001 ОГРН 1142209001120; Алтайский край, Третьяковский район, с.Староалейское, ул.Кирова, д.59;

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- 1 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»,
- 2 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» ФСО II)»,
- 3 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- 4 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»,
- 5 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,
- 6 Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI); (Приказ от 14 апреля 2022 г. № 200),
- 7 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. №611);
- 8 Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вышеуказанные стандарты применялись Оценщиком, так как являются обязательными к применению.

- Так как отчет выполнен Оценщиком, который является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», применялись стандарты и правила указанной организации (Протокол № 2 «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными решением Совета СРО «СФСО», протокол №472 от 18.11.2022 года).

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1 Допущения

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.
- Приведенные в рамках настоящего отчета ссылки на пункты и таблицы относятся к данному отчету, если иное не оговорено дополнительно.
- Приложенные к отчету копии оригиналов документов и копии документов, хранятся в архиве. Оценщик исходит из предположения, что все страницы копии документа соответствуют оригиналу.
- В соответствии с федеральным законодательством обстоятельства, препятствующие проведению оценки, отсутствуют.
- Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта приведена округленно, с учетом и без учета НДС.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертов – оценщиком), может отличаться от

результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

4.2 Ограничительные условия

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Невозможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», к которой принадлежит оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

Специальные допущения и ограничительные условия

Отсутствуют.

5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 - Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Хрулев Константин Борисович
Местонахождение оценщика	658480, г. Змеиногорск, ул. Ленина 31, тел. моб. 8(929)3922513, электронная почта: k0nstantin@ro.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», реестр. № 855 от 23.04.2020 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 848850 от 21 июня 2017 года АНО ВПО «Алтайская академия экономики и права», прошедшего профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (рег. № 1283), Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №034800-1 от 17.02.2023 года. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №034801-2 от 17.02.2023 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №242805-035-000008 от 28 марта 2024 г. ПАО СА «Энергогарант» (Оценщик физ. лицо Хрулев К.Б.)
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором

	юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Велес терра»
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1132209000472 ИНН 2206004316 КПП 220601001, Р/с 40702810002000099385 К/с 30101810200000000604, БИК 040173604 Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк России
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	658480, Алтайский край, г.Змеиногорск, ул.Ленина, 31
Дополнительно застрахована ответственность	Страховой полис №433-731-039653/24 от 21.03.2024г. СПАО «Ингосстрах» (оценщик юр.лицо ООО «Велес терра»)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Велес терра» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Специалисты не привлекались.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 26.12.2023г.;
2. Технический паспорт на здание школы по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная, д.19 от 27.07.2022 года;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 22АВ №929261 от 21.12.2011 г.;
4. Выписка из ЕГРН от 02.08.2022г.;

7.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рис. № 1 Объект оценки на кадастровой карте;

В таблицах 7.1 – 7.4 приведено точное описание объекта оценки.

Таблица 7.1 - Точное описание помещения 1 площадью 478,1 м².

Наименование	Описание	Источник информации
Объект оценки	;	Задание на оценку
Местоположение объекта оценки	Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная д.19;	Задание на оценку
Существующие права на объект оценки	Собственность	Данные заказчика
Собственник оцениваемого имущества	администрация Третьяковского района Алтайского края	
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 26.122023 года; Технический паспорт на здание школы;	Данные заказчика
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	Данные Заказчика
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не используется	Данные Заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	Данные Заказчика
Техническое состояние	Общее техническое состояние – не удовлетворительное	Данные Заказчика

Таблица 7.2 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки;

Объект недвижимости	Показатели
1. Нежилое помещение	
Общая площадь, кв. м	478,1
Этажность/подземная этажность	1
Высота, м	3,4
Год ввода / Износ здания по данным заказчика, %	1966 /95 %
Литера	А

Таблица № 7.3 Технические характеристики здания;

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундамент	ленточный
Стены и перегородки	деревянные

Перекрытия:	деревянные
Крыша:	
кровля-	
основание-	шифер
Полы	дерево
Проемы:	дерево
оконные-	
дверные-	дерево
Отделочные работы:	
наружн. отделка-	штукатурка, побелка, покраска
внутр. отделка-	
Санитарно-электротех. работы	Электроосвещ,

Сведения об износе объекта

Техническая документация, отражающая физический износ объекта оценки Оценщику не представлена.

Сведения об устареваниях объекта

Анализ показал, что функциональное и внешнее устаревания объекта отсутствуют.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты объекта оценки отсутствуют.

Таблица 7.4

Объект недвижимости	Показатели
Земельный участок	Земли населенных пунктов
Общая площадь, кв. м	10170
Назначение	Под зданием школы, школьной мастерской, прилегающей к ним территории и школьного огорода
Площадь, м.кв.	10170

8. Описание процесса оценки

Оценка - определенная последовательность процедур, используемая для получения стоимости объекта. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества:

Технология оценки зданий и сооружений, аналогична принятой для других видов активов и предусматривает три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Применение и сравнение результатов, полученных с помощью различных

подходов дает возможность получить наиболее достоверный результат оценки стоимости объектов.

Так как элементы строительных конструкций представляют собой продукцию массового производства, потребляемую в значительных количествах, то основной подход к оценке их стоимости – сравнительный. Он опирается на сопоставление цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на товарных рынках средств.

Затратный подход при оценке стоимости в отношении элементов строительных конструкций основывается на том, что за ее величину принимают затраты на их изготовление. Поскольку элементы строительных конструкций являются продукцией серийного или крупносерийного производства, такой подход в большинстве случаев оказывается неприемлемым. Это связано с тем, что при изготовлении одного элемента удельные затраты в несколько раз выше, чем при серийном производстве. Данный подход применяется в основном для оценки видов стоимости, связанных с ремонтом, определением величины материального ущерба от его повреждения или внесением изменений в его конструкцию в процессе эксплуатации, и реализуется посредством составления соответствующих калькуляций. Кроме того, он возможен при оценке элементов, изготовленных в единичных количествах.

Основные виды стоимости в отношении элементов строительных конструкций, зависящие от объекта оценки, включают стоимость новых элементов, стоимость нормочаса ремонтных работ, материалов для их ремонта.

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, он не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства. Он является основным для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. По этой причине при оценке отдельных элементов доходный подход практически не используется.

Учитывая выше изложенное, определение затрат на восстановление элементов строительных конструкций с учетом износа производится с использованием затратного подхода, сравнительный подход использовался для установления стоимости земельного участка, доходный подход в данной работе не используется.

Определение износа зданий и сооружений.

Износ - это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. В зависимости от этих причин выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого тления, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Выделяют следующие методы расчета физического износа: нормативный, стоимостной, поэлементный, метод срока жизни. Износ = Эффективный возраст / Срок физической жизни.

В данной оценке физический износ принимаем на основании данных, полученных при осмотре объекта (см. фототаблицу).

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как-то, моральное устаревание использованных материалов или конструкций.

Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкции здания. Данные о функциональном износе отсутствуют.

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости землевладельца или арендатора. Износ

внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), место расположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состояние рынка.

Определение износа зданий и сооружений.

Шкала экспертного определения физического износа.

Физический износ, %	Оценка физ. состояния	Характеристика физического состояния
0-20	хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные Устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.
21 - 40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	плохое	Состояние аварийное, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов

Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 12.03.2024 года. При осмотре помещения 1 здания школы по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная, д.19 установлено, что здание находится в непригодном для эксплуатации состоянии, отопление демонтировано, электроосвещение отсутствует; имеются многочисленные повреждения полов, кровли, внутренней отделки.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю
Алтайский край, Третьяковский район, п. Крючки, ул. Центральная, д. 19

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Помещение под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.12.2023	22.50.040002.394		
Кадастровый номер	22.50.040002		
Номер кадастрового квартала	26.12.2023		
Дата присвоения кадастрового номера	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, Третьяковский муниципальный район, поселок Крючки, улица Центральная, д. 19, помещение 1		
Площадь, м²	478.1		
Назначение	Нежилое		
Наименование	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	22.50.040002.390		
Наличие разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям надомного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	АДМИНИСТРАЦИЯ ТРЕТЬЯКОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ (представитель правообладателя)		
	Правовладелец: Муниципальное образование "Третьяковский район" Алтайского края		
РАЙОННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕМ СЕРГЕЕВИЧЕМ СЕДУХИНЫМ ВЫДАН: СЕРТИФИКАТом СТРУКТУРНО-КАДАСТРОВОЙ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2017 по 14.06.2024	Инициалы, фамилия

Фото № 1

ООО «Алтайгеосервис»

Область, республика, край Алтайский край
 Район _____
 Город (др. поселение) п. Крючки
 Район города _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ЗДАНИЕ ШКОЛЫ**

Алтайский край, Гресьяковский район, п. Крючки, ул. Центральная, д. 19.
(метрополическое образование)

Инвентарный номер	
Федеральный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	


27.07.2022

Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



Фото № 5



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 8



Фото № 9



Фото № 10



Фото № 11



Фото № 12



Фото № 13



Фото № 14



Фото № 15



Фото № 16



Фото № 17



Фото № 18



Фото № 19



Фото № 20



Фото № 21

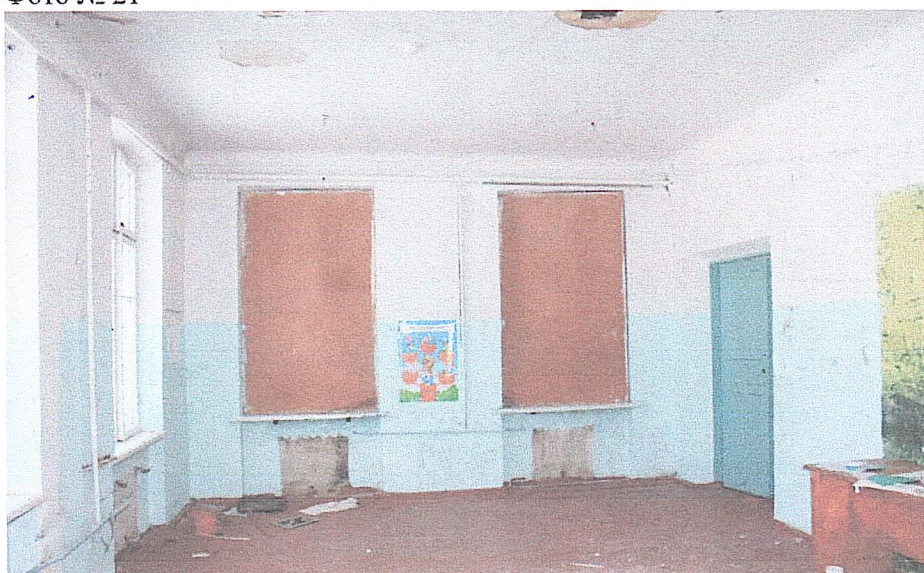


Фото № 22

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Алтайскому краю

Дата выдачи: 21.12.2011 г.

Документы-основания:
Пункт 3 статьи 3.1 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25.10.2001 г.

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное образование Третьяковский район Алтайского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Алтайский кр., Третьяковский район, с. Староалейское, ул. Кирова, д. 59.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Под зданием школы, школьной мастерской, прилегающей к ним территории и школьного огорода. Площадь: 10170 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., Третьяковский район, п. Крючки, ул. Центральная, 19

Кадастровый (или условный) номер:
22:50:04 00 02:84

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.12.2011 г. сделана запись регистрации № 22-22-11/046/2011-298

Государственный регистратор: Погребнова И.

22АВ 929261

Фото № 23

Универсальный документ Единого государственного реестра недвижимости

Техническое описание Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости записаны следующие сведения:

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Диск № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 4	Листов раздела 8	Всего листов раздела 14
02.08.2022			
Кадастровый номер:	22:50:040002:84		
Номер кадастрового квартала:	22:50:040002		
Дата прекращения кадастрового номера:	15.05.2006		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Алтайский край, Третьяковский район, п. Крючки, ул. Центральная, 19		
Площадь:	10170 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб.:	3166734,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	22:50:040002:98		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование разрешенного использования:	Под зданием школы, школьной мастерской, прилегающей к ним территории и школьного огорода		
Сведения о кадастровом намерении:	исправлением ошибок в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 22:50:040002:84, 2, 2021-06-11		
Сведения о лесах, лесных 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, объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		

Фото № 24

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1. Установление стоимости помещения 1 площадью 478,1 м² здания школы по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная, д.19 в рамках затратного подхода.

Расчет стоимости здания производился методом укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС-69) Сборник №26. Таблица №89. В восстановительной стоимости УПВС учитываются следующие затраты:

- прямые затраты;
- накладные расходы в размере 12% прямых затрат;
- плановые накопления (сметная прибыль) в размере 8% от себестоимости работ; %;
- усредненная величина лимитированных и прочих затрат в размере 15% от суммы вышеперечисленных составляющих;

В качестве основного показателя принят строительный объем объекта оценки. Поскольку УПВС составлены в ценах 1969 года, следует применять индексы для перерасчета их в цены 1984 года и далее в цены на дату оценки..

Таким образом, восстановительная стоимость C_c включающая полные затраты на создание объекта рассчитывается по формуле:

$$C_c = C_{б.69} \times V_{стр.} \times I_{84/69} \times I_{13/84} \times KЗ, \text{ где}$$

$C_{б.69}$ – откорректированная базисная стоимость единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./м³;

$$V_{стр.} \text{ – строительный объем, м}^3; V_{стр.} = 478,1 \text{ м}^2 \times 3,4 \text{ м}, V_{стр.} = 1625 \text{ м}^3;$$

$I_{84/91}$ – индекс перехода из цен 1984 года в цены 1991 года равен 1,59, согласно письма №14-Д от 06.09.90г. Государственного строительного комитета СССР (Для Алтайского края региональный индекс – 1,0).

Алтайский край относится ко 2-му территориальному поясу, 1-му климатическому району, - климатический коэффициент 1,09; (1,2, 2,0,)

$$C = 23,6 \times 1,09, \quad C = 25,72 \text{ руб/м}^3$$

Восстановительная стоимость помещений в ценах 1969 года:

$$C_{69} = 1625 \text{ м}^3 \times 25,72 \text{ руб/м}^3, \quad C_{69} = 41795 \text{ рублей};$$

Для перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года использовались индексы 1,19 и 1,06(приложение 1 и 2 к «Индексы изменения сметной стоимости СМР из уровня цен 1969 г. в 1984 г. «ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 г. N 94 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК»)). (http://bars-rt.ru/pr/metodologiya/metodologiya_8855.html/)

$$C_{84} = 41795 \text{ руб.} \times 1,19 \times 1,06 = 52720,21 \text{ рублей};$$

Коэффициент перерасчета цен СМР 1984 года в цены СМР 2001 года рассчитывался в соответствии с: «Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 января 2013 г. № КЦ/П2014-01ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2014 года"» - «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ЯНВАРЬ 2014 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРп-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)».

(<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70484758/>).

$$K_{2001} = 157,96 / 7,651, \quad K_{2001} = 20,65;$$

$$\text{Стоимость в ценах 2001 года: } C_{2001} = 1088672 \text{ рубля};$$

Индексы изменения текущих цен по Алтайскому краю по отношению к базисным ценам ФЕР-2001 года, на 4 квартал 2024 года для утвержденной ранее сметной

документации (Письмо Минстроя России от [28.12.2024 №79121-ИФ/09](https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2024/4-kvartal/2024kv4-79121-IF-09-28-12-2024.pdf) .)
(<https://ergro.ru/upload/Smeta/Mistroy-RF/2024/4-kvartal/2024kv4-79121-IF-09-28-12-2024.pdf>)

$I_{2025} = 15,06$

Стоимость в ценах 2025 года: $C_{2025} = 1088672 \text{ рубля} * 15,06$, $C = 16395400$ рублей.

Таблица № 9.1

Наименование	Объем, м.куб.	Ст-ть. 1 куб.м.	клим. Коэф.	№ сборн. УПВС.	В ценах 1969г.	В ценах 1984г.	В ценах 2001 г.	В ценах 2025г.
1. Нежилое помещение	1625	23,6	1,09	сб.26.П. табл.89	41795	52720,21	1088672	16395400

Таблица № 9.2 Определение физического износа п.п.1, 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	а	Износ %	Доля износа %
1	Фундаменты	4	95	3,8
2	Стены и перегородки	28	95	26,6
3	Перекрытия	7	95	6,65
4	кровля	8	100	8,0
5	Полы	16	95	15,2
6	Проемы	10	90	9,0
7	Отделочные работы	11	100	11,0
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	5	100	5,0
9	Прочие работы	11	98	10,78
	Итого	100		96,03

Определение внешнего (экономического) износа: учитывая, что численность населения в 2013 году составляла 129 человек и продолжала снижаться ([https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D1%8E%D1%87%D0%BA%D0%B8_\(%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D1%8E%D1%87%D0%BA%D0%B8_(%D0%90%D0%BB%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9))), следует принять значение коэффициента экономического износа 0,15, в связи с отсутствием производственной и социальной инфраструктуры, а также перспектив развития данного населенного пункта.

$I = 1 - (1 - I_{\phi}) * (1 - I_{\varepsilon})$; $I = 99,4 \%$

Таблица № 9.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость, руб.	износ, %	Ст-ть с учётом износа, руб.
Стоимость помещения «1» площадью 478,1 м ² , руб.	16395400	99,4	98372,4

- Рыночная стоимость помещения 1 площадью 478,1 м² здания школы по адресу Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная, д.19, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на 20 февраля 2025 года, с округлением до рублей, составляет **98372 (девяносто восемь тысяч триста семьдесят два) рубля.**

9.2. Установление стоимости земельного участка площадью 10170 м² в рамках сравнительного подхода.

Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного имущества на территории Алтайского края, и г.Барнаула.

Таблица №9.2.1 Земельный участок площадью 10170 м².

	Аналог 1 https://barnaul.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban&p=2&region=4555	Аналог 2 https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/300640046/	Аналог 3 https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/297685515/	https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/28412643/
Адрес	с.Хабары, Хабарский район	с.Хабары, Хабарский район	с. Столбово Каменский район,	с.8 марта, Курьинский район
Цена, руб	1700000	1000000	1200000	3000000
Площадь, м ²	20500	20500	13100	30000
Цена, руб. /м ²	82,93	49,78	91,6	100
Корректировка на торг	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость	74,63	43,9	82,44	90
Корректировка на рельеф	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость	67,17	39,51	74,2	81
Корректировка на расположение	0,1	0,1	0,1	0,1
Скорректированная стоимость	6,72	3,95	7,42	8,1
Вес	0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная стоимость	1,68	0,99	1,85	2,03
Стоимость 1 м ² , руб. на 20.02.2025 года	6,55			
Стоимость 10170 м ² , руб. на 20.02.2025 года	66613,5			

Обоснование корректировок:

Существует две группы элементов сравнения: характеристики сделок и характеристики объектов.

Характеристики сделок:

- 1) передаваемые имущественные права (собственность, аренда, сервитут и др.);
- 2) условия финансирования(наличные, ипотека, закладная, рассрочка и др.);
- 3) условия продажи (типичная, срочная продажа, ликвидация и др.);
- 4) рыночные условия (изменения цен и др.).

Характеристики объектов:

1. Местоположение (престижность, к центру, окружение, доступность);
2. Физические характеристики (размер, форма, качество строительства, состояние);
3. Экономические характеристики(операционные расходы, полезная площадь, и др.);
4. Вид использования (соответствие НЭИ, законодательные ограничения);
5. Дополнительные факторы (парковка, оборудование, мебель, безопасность и др.).

Отличие цены предложения от цены продажи.

«Средняя цена предложения должна быть скорректирована, если при покупке возможен торг, поскольку средняя цена покупки в результате торга, как правило, составляет 0,9; 0,95 от средней цены предложения....», таким образом, в рамках настоящего отчета об оценке принимаем корректировку в размере 0,9.

Корректировки на рельеф принимались с коэффициентом 0,9 для всех объектов аналогов, в связи с отсутствием мелиоративных сооружений и вероятностью подтопления.

Корректировка на расположение производилась с коэффициентом 0,1, для всех объектов аналогов, в связи со значительной удаленностью населенного пункта, отсутствием школы и малочисленностью населения, отсутствием производственной и социальной инфраструктуры.

Весовые коэффициенты: Аналоги сравнения в равной степени соответствуют оцениваемому объекту, присваиваем им равные весовые коэффициенты в размере 0,25.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 10170 м² кадастровый номер 22:50:040002:84, определенная по состоянию на 20 февраля 2025 года, с округлением до рублей, составляет:

66614 (шестьдесят шесть тысяч шестьсот четырнадцать) рублей.

10. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что

Рыночная стоимость помещения 1 площадью 478,1 м² здания школы кадастровый номер 22:50:040002:394 на земельном участке площадью 10170 м² кадастровый номер 22:50:040002:84 по адресу: Алтайский край, Третьяковский район, п.Крючки, ул.Центральная, д.19, определенная по состоянию на 20 февраля 2025 года, составляет:

164986 (сто шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят шесть) рублей.

Специалист-оценщик



К.Б.Хрулев

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135 - ФЗ, в действующей редакции.
3. 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;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 ;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
9. ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.
10. Андрианов Ю. В. Оценка автотранспортных средств. Москва, издательство «Дело», 2002.
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 мая 2010 года №361.

ДИПЛОМ

ТВ № 111786



Настоящий диплом выдан Хрулеву
Константину Борисовичу
в том, что он в 19 87 году поступил
в Кузбасский политехни-
ческий институт
и в 19 90 году окончил полный курс
названного института
по специальности Технология
Машиностроения

Решением Государственной экзаменационной
комиссии от 27 июня 19 90 г.

Хрулеву К. Б.
присвоена квалификация

инженер - механик

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии

Регистратор

М. П.

Город Кемерово 27 июня 19 90 г.

Регистрационный № 585



конца

век

Хрулев К. Б.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом имеет право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4283

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 848850

Настоящий диплом выдан

Хрулеву
Константину Борисовичу

в том, что он(а) с 20. 09 2012 г. по 21. 06 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) АНО ВПО

«Атлантис» академия экономики
и права (институт)

по программе Бизнеса стоимости
предприятия (Бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21. 06 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Хрулева

Константина Борисовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере
статистики предприятия (Бизнеса)



Город Барнаул 100 2013
Ректор (директор)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034801-2

от 17 февраля 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Хрулеву Константину Борисовичу

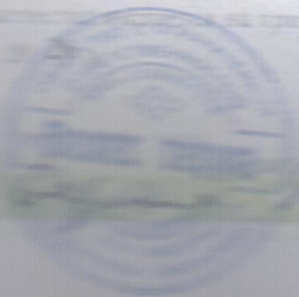
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 17 февраля 2023 г. № 288

Директор

А.С. Бупкин

до 17



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034800-1

« 17 » февраля 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хрулеву Константину Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » февраля 20 23 г. № 288

Директор

А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » февраля 20 26 г.



ком. вер. 17

Хрулев К.Б.