ЗАО «Бизнес-эксперт»

656038, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38
тел./факс 66-88-07, 66-65-99, +7-903-949-4950
Полис страхования № R391R/776/50018/25 от 04.12.2025 г. на срок с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г.
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков»

Утверждаю
Генеральный директор:



Е. С. Госьков

Отчет № 0272/2-2026

об оценке рыночной стоимости имущества

ЗАКАЗЧИК:
ООО «АлтайСкан»

АДРЕС ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:
Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, 1б

ДАТА ОЦЕНКИ:
19 октября 2026 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:
27 октября 2026 года

г. Барнаул
2026

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 3
1.1. Основные факты и выводы ... 3
1.2. Задание на оценку ... 5
1.3. Сведения о заказчике оценки ... 8
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе ... 8
1.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ... 9
1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 10
1.8. Общие понятия и определения ... 10
1.9. Основные этапы процесса оценки ... 13
1.10. Работа с информацией ... 13
ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ... 15
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки ... 15
2.2.Фотографии Объектов оценки ... 21
2.3.Анализ наиболее эффективного использования ... 25
ЧАСТЬ 3.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 26
3.1. Основные положения проведения анализа рынка при определении рыночной стоимости объектов недвижимости ... 26
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Алтайском крае на рынок оцениваемого объекта ... 26
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте ... 30
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 34
ЧАСТЬ 4. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ... 40
4.1. Затратный подход при оценке недвижимости ... 40
4.2. Доходный подход при оценке недвижимости ... 41
4.3. Сравнительный подход при оценке недвижимости ... 42
4.4. Согласование результатов ... 45
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ ... 48
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ ... 49

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (расчетные таблицы, копии источников информации)
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (копии технической и правоустанавливающей документации)
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 (документация, регламентирующая деятельность оценщика)

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<table>
<tr><td>Номер Отчета об оценке</td><td>0272/2-2026</td></tr>
<tr><td>Основание для проведения оценки</td><td>Договор № 0272-2026 от 15 октября 2026 года между Обществом с ограниченной ответственностью «АлтайСкан» и Закрытым акционерным обществом «Бизнес-эксперт»</td></tr>
<tr><td colspan="2">Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</td></tr>
<tr><td>Объекты оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта в соответствии с инвентаризационной описью №2</th><th>Наименование объекта оценки</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:49, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 339,1</td><td>Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:51, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 276</td><td>Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок к.н. 22:65:014313:23, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , г Бийск, , ул.Яминская, земельный участок 1б</td><td>Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Краткое описание имущественных прав</td><td>Собственность</td></tr>
<tr><td>Ограничение прав/ обременение объекта</td><td>Запрещение регистрации[1]</td></tr>
<tr><td>Наименование и реквизиты правообладателя</td><td>Общество с ограниченной ответственностью «АлтайСкан», 656905, Алтайский край, г. Барнаул, пр-д Южный, дом 45В, ИНН: 2222790339</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства (Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ)</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости и предпосылки стоимости</td><td>Рыночная
Предпосылки стоимости:
- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки 19.10.2026 г.;
- предполагаемое использование объекта - исходя из наиболее эффективного использования;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</td></tr>
<tr><td>Дата составления Отчета</td><td>27 октября 2026 г.</td></tr>
<tr><td>Дата осмотра Объекта</td><td>Осмотр объекта оценки не проводится, фотографии предоставляет Заказчик</td></tr>
</table>

[1] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Результаты оценки без учета НДС, руб.:

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб. [2]	Коэф-т затратного подхода	Коэф-т доходного подхода	Коэф-т сравнительного подхода	**Согласованная рыночная стоимость, руб.**
Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49	339,10	не применялся	не применялся	21 065 000	0,00	0,00	1,00	**9 890 000**
Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51	276,00	не применялся	не применялся		0,00	0,00	1,00	**5 909 000**
Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23	2 798,00	не применялся	не применялся		0,00	0,00	1,00	**5 266 000**

[2] В соответствии с источником: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.", стр. 183, таблица 102, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) в с лучае, если земельный участок находится в собственности, по типу производственно-складской недвижимости - универсальные производственно-складские объекты, для городов с численностью населения 500-1 000 тыс. чел., в среднем составляет 0,75

1.2. Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки, включая права на объект оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта в соответствии с инвентаризационной описью №2</th><th>Наименование объекта оценки</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:49, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 339,1</td><td>Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:51, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 276</td><td>Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок к.н. 22:65:014313:23, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , г Бийск, , ул.Яминская, земельный участок 1б</td><td>Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23</td></tr>
</table>
Право собственности
</td></tr>
<tr><td>Состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта в соответствии с инвентаризационной описью №2</th><th>Наименование объекта оценки</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:49, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 339,1</td><td>Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:51, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 276</td><td>Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок к.н. 22:65:014313:23, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , г Бийск, , ул.Яминская, земельный участок 1б</td><td>Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23</td></tr>
</table>
Иные части объекта отсутствуют
</td></tr>
<tr><td>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком (характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие</td><td>Инвентаризационная опись основных средств №2 от 12 октября 2026 г., Акты осмотра имущества №№ 8, 9, 13 от 26 августа 2026 г.</td></tr>
<tr><td>Работа с информацией</td><td>Источники информации, использованные оценщиком, признаются компетентными и независимыми от объекта оценки и (или) от заказчика оценки;
Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтверждают, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам;
Заказчик предоставляет заверенные копии документов и материалов.</td></tr>
<tr><td>Вид права на объект оценки</td><td>Собственность</td></tr>
<tr><td>Наименование и реквизиты правообладателя</td><td>Общество с ограниченной ответственностью «АлтайСкан», 656905, Алтайский край, г. Барнаул, пр-д Южный, дом 45В,</td></tr>
</table>

	ИНН: 2222790339
Балансовая стоимость, руб.	**Нет данных** (Информация не предоставлена Заказчиком)
Ограничение прав/обременение объекта	**Запрещение регистрации**[3]
Цель оценки	**Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства (Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ)**
Вид стоимости и предпосылки стоимости	**Рыночная** **Предпосылки стоимости:** - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 19.10.2026 г.; - предполагаемое использование объекта - исходя из наиболее эффективного использования; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. **Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта	**Право собственности без ограничений/обременений права**
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	**Для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства** ▪ Отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях; ▪ Результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий; ▪ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон; ▪ Вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата; ▪ Задание на оценку не основывается на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата; ▪ Результат оценки признается действительным на дату оценки.
Ограничения оценки	**Отсутствуют**
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	**Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства**
Форма составления отчета об оценке	**Отчет составляется на бумажном носителе**
Сведения о мых пользователях зультата оценки и отчета об оценке (помимо заказ-	**Неопределенный круг лиц**

[3] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

чика оценки)	
Формы представления итоговой стоимости	**В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях Российской Федерации**
Дата оценки	**19 октября 2026 г.**
Дата осмотра	**Осмотр объекта оценки не проводится, фотографии предоставляет Заказчик**
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта,	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных от-	**Не требуется**
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	▪ Вся информация, получаемая от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Тем не менее, он не несет ответственности за точность этих сведений; ▪ Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете; ▪ Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации; ▪ Все иллюстративные материалы используются в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия; ▪ Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов; ▪ Данные, используемые Оценщиком при подготовке отчета и полученные из надежных источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации; ▪ Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходит из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имеет одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта; ▪ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Общества или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки; ▪ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать

	иным образом в связи с проведением оценки, иначе как по официальному вызову суда; ▪ Приводимые в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий; ▪ Предполагается, что текущее/предполагаемое фактическое использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием; ▪ Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не требуется; ▪ Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке; ▪ Источники информации, использованные оценщиком, признаются компетентными и независимыми от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.
Специальные допущения, иные существенные допущения	**Отсутствуют**
Специфические требования к отчету об оценке	**Отсутствуют**
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	**Не требуется**

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование и реквизиты Заказчика	**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «АлтайСкан»** Юридический адрес: 656905, Алтайский край, г. Барнаул, пр-д Южный, дом 45В, ИНН: 2222790339, р/с 40702810524220002278, в банке ФИЛИАЛ ПАО «БАНК УРАЛСИБ» В Г. ЕКАТЕРИНБУРГ БИК 046577446 к/с 30101810165770000446

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Оценщик	**Майдуров Алексей Николаевич**
Информации о членстве в СРО	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», выписка № 00496/22 от 13 января 2026 г. по состоянию на 13 января 2026 г., регистрационный номер в реестре № 02461, дата включения в реестр членов 31 августа 2021 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 770400036078, рег. № 1478, выданный Образовательным учреждением профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» 06 июля 2020 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» № 039791-1 от 27 июня 2024 г., действует до 27 июня 2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Фактический адрес и контакты Оценщика	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38 bizexp2004@mail.ru, тел./факс. 66-88-07, моб. 8-961-986-1925
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор от 06 ноября 2020 г.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Закрытое Акционерное Общество

Полное наименование	**Закрытое Акционерное Общество «Бизнес-Эксперт»**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	№ 1022201759018
Дата присвоения номера	15.08.2002 г.
Местонахождение организации	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38
Контактная информация юридического лица	Тел.: (3852) 66-88-07, факс: (3852) 66-65-99 ИНН 2225039297, КПП 222401001, БИК 040173743
Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика	
Наименование страховой компании	АО «АльфаСтрахование»
Страхование гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № R391R/776/50011/26 от 17 июля 2026 г. на срок с 01 августа 2026 г. по 31 июля 2027 г.
Сумма страхования гражданской ответственности	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Страхование профессиональной ответственности Оценщика перед третьими лицами	Страховой полис № R391R/776/50018/25 от 04 декабря 2025 г. на срок с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	
ФИО	Специалисты не привлекались
Место работы, наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

1.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
4. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ЗАО «Бизнес-Эксперт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а так же стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является, а именно:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года;
8. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
9. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
10. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
11. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
12. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
13. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
14. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года.

1.8. Общие понятия и определения

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного

оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО) определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

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.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при

этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. **При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.** Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

- допущений и ограничений оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распро-

дажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно ст. 2 ФСО № 7, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального законодательства (ст. 4 ФЗ № 135).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Износ – снижение рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной стоимости.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

1.9. Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. I ФСО № III:

- Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

- В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.10. Работа с информацией

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Анализ используемой в отчете информации позволяет признать ее достоверной, надежной, существенной и достаточной с учетом допущений оценки и компетентности и независимости источников информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтверждает, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В настоящем отчете изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Подтверждение полученной из внешних источников информации приведено в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников.

Вся информация, используемая при проведении оценки, признается оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной.

ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Краткое описание имущественных прав	**Собственность**
Наименование и реквизиты правообладателя	**Общество с ограниченной ответственностью «АлтайСкан», 656905, Алтайский край, г. Барнаул, пр-д Южный, дом 45В, ИНН: 2222790339**
Ограничение прав/ обременение объекта	**Запрещение регистрации**[4]
Экономическое устаревание	**Не выявлено**
Функциональное устаревание	**Не выявлено** (объекты, сопоставимые по году постройки и конструктивным решениям, пользуются спросом на рынке г. Бийска)
Текущее использование	**Производственно-складское с административной частью**

[4] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с инвентаризационной описью №2	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Кадастровый номер	Назначение/Вид разрешенного использования	Общая площадь, кв. м /Протяженность, м.	Количество этажей, в том числе подземных этажей	Конструктивная схема здания			Коммуникации	Физическое состояние объекта на дату оценки	Балансовая стоимость, руб.	Износ, %	Год завершения строительства
								Фундамент	Стены	Перекрытия					
1	Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:49, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 339,1	Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49	00-000092	22:65:014313:49	производственно-складское с административной частью	339,1	3/1	нет данных	капитальныее	нет данных	электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	хорошее	нет данных	нет данных	2011
2	Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:51, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 276	Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51	00-000093	22:65:014313:51		276,0	1/0	нет данных	капитальные	нет данных	электроснабжение, отопление, водопровод	хорошее	нет данных	нет данных	2010
3	Земельный участок к.н. 22:65:014313:23, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , г Бийск, , ул.Яминская, земельный участок 1б	Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23	00-000086	22:65:014313:23	земельные участки под индустриальную застройку	2 798,0	вид имущественных прав - собственность						нет данных	-	-

Оценщик при описании ссылается на информацию, предоставленную в Инвентаризационной описи основных средств №2 от 12 октября 2026 г., Актах осмотра имущества от 26 августа 2026 г., фотографии, предоставленные Заказчиком.

Характеристика местоположения Объектов оценки

Краткая социально-экономическая характеристика г. Бийска Алтайского края[5]

История: город Бийск Алтайского края – один из 6 городов России и единственный за Уралом, основанный по именному Указу императора Петра Великого как форпост, имевший важное военно-стратегическое значение. Это произошло в 1709 году. 21 июня 1756 г. в Бийской крепости алтайские зайсаны подписали договор о вхождении Горного Алтая в состав Российской империи.

В конце XIX - начале XX вв. Бийск становится крупным торгово-купеческим центром юга Сибири, торгующим с Англией, Францией, Германией.

Решением Правительства от 21 ноября 2005 г. городу Бийску присвоен статус наукограда Российской Федерации.

В 2014 году по Бийску пронесли Паралимпийский огонь.

Современный научно-производственный комплекс наукограда Бийска, соответствующий федеральным критериям, состоит из организаций, производящих инновационную и наукоемкую продукцию.

Организациями наукограда проводятся фундаментальные исследования в области направленного синтеза и выделения химических соединений с уникальными свойствами, веществ специального назначения, новых материалов и химических продуктов; химии горения и взрыва; фундаментальных основ катализа и создания катализаторов и каталитических систем; синтеза, изучения свойств и разработки промышленных методов производства наномерных материалов; изучения физических, химических и биологических эффектов при высокоэнергетическом волновом воздействии на материальные среды; технологии живых систем; топлива и энергетики.

Активно ведется изучение свойств композиционных материалов и возможностей расширения границ применения стеклопластиков в различных областях промышленного и бытового назначения.

В настоящее время научно-производственный комплекс города Бийска занят модернизацией и созданием боевых частей нового поколения, синтезом высокоэнергетических материалов нового поколения, разработкой и производством для нужд промышленности страны взрывчатых веществ; присадок к маслам, топливам, битумам, защитных составов от коррозии.

На предприятиях научно-производственного комплекса города занято более 4 тысяч человек, в том числе 252 кандидата и доктора наук.

Ежегодно организациями наукограда публикуется порядка 500 статей в научных изданиях.

Организации города являются обладателями 1,7 тыс. объектов интеллектуальной собственности.

В городе расположены научные и образовательные учреждения, осуществляющие подготовку кадров для наукограда: Институт проблем химико-энергетических технологий Сибирского отделения РАН, Бийский технологический институт (филиал) ФГБОУ ВО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», Бийский филиал им. В. М. Шукшина ФГБОУ ВО «Алтайский государственный педагогический университет».

Город является территорией базирования двух отраслевых территориальных кластеров Алтайского края – Алтайского биофармацевтического кластера и Алтайского полимерного композитного кластера.

Туристический потенциал: Бийск входит в Союз исторических городов РФ. В нем 262 памятника архитектуры, истории и культуры. По его территории в III тысячелетии до н.э. проходило северное ответвление Великого Шёлкового пути. На территории города Бийска впервые на Алтае в начале XX в. была открыта палеолитическая стоянка древнего человека.

Из Бийска берёт начало легендарный Чуйский тракт. С официальным присвоением ему в 1922 году статуса дороги государственного значения практически все экспортно-импортные связи России и Монголии осуществляются через этот город. Одним из приоритетных направлений развития города является развитие туристической сферы. Бийск – ворота Горного Алтая, крайняя точка в России, с которой начинаются все горные туристические маршруты. Через Бийск ежегодно проезжает более 2,5 млн. туристов. Отсюда идут дороги на всемирно известные Телецкое озеро, гору Белуху, курорт Чемал, плато Укок и Республику Монголия. Через Бийск идёт путь в город-курорт Белокуриха. Именно в Бийске берёт своё начало Чуйский тракт, соединяющий Сибирь с Монголией.

Во второй половине XIX – начале XX вв. Бийск был центром Алтайской Духовной миссии. В эпоху расцвета центр миссии – Бийское архиерейское подворье – представлял собой внушительный комплекс зданий, парков и водоёмов. Многие здания сохранились и сегодня. Одно из самых значимых – архиерей-

[5] https://altairegion22.ru/territory/naselennye-punkty/regions/biysk/

ский дом, трёхэтажный с восьмигранным куполом, с нераскрытой до сих пор тайной сети подземных лабиринтов. Сегодня в Бийске 4 православных храма.

Малое и среднее предпринимательство:

На территории города Бийска зарегистрировано 8229 субъектов малого и среднего предпринимательства.

Наибольшее количество субъектов МСП занято в сферах оптовой и розничной торговли (40 %), перерабатывающей промышленности (9 %), оказании бытовых услуг (9 %).

Доля налоговых и неналоговых поступлений от субъектов малого и среднего предпринимательства в собственных доходах городского бюджета – 30,5 %.

На территории города действует МБУ «Бийский бизнес-инкубатор». Всем резидентам бизнес-инкубатора оказывается имущественная поддержка в виде минимизации расходов на аренду нежилых помещений, оборудования и мебели, компенсации расходов на обучение и аутсорсинговые услуги.

Предпринимателям города регулярно оказывается информационная поддержка через средства массовой информации. Городские СМИ регулярно освещают актуальные вопросы ведения предпринимательской деятельности, в том числе и с привлечением контрольно-надзорных служб. Осуществляется еженедельная информационная рассылка на электронные адреса организаций; информация, представляющая интерес для предпринимателей, размещается на официальном сайте города в разделе «Предпринимательство и рыночная инфраструктура», на портале Бизнес-навигатора наукограда.

Потребительский потенциал:

В городе сформирована достаточно развитая инфраструктура потребительского рынка, которая обеспечивает территориальную доступность и бесперебойное снабжение населения продовольствием, товарами и услугами первой необходимости.

На территории города действует 1132 стационарных торговых объекта, из них 557 продовольственных, 444 непродовольственных, 131 смешанного ассортимента (без учета магазинов при АЗС).

Общая торговая площадь действующих магазинов – 281,32 тыс. кв. м. Обеспеченность торговыми площадями составляет 1 503,86 кв. м на 1000 жителей.

Ежегодно розничный товарооборот на территории города превышает расходы населения города на приобретение товаров, что свидетельствует о сохранении позиций города в качестве центра торговли для населения близлежащих городов и районов.

Общедоступная сеть организаций общественного питания города включает 305 организаций, в т. ч.: 7 ресторанов, 57 кафе, 54 бара, 31 закусочную, 18 столовых, а также 138 иных пунктов питания с общим количеством посадочных мест – 7 896.

Численность населения города на 01.01.2025 г. составила 187,06 тыс. чел.

Географическое положение: Бийск расположен в юго-восточной части Алтайского края на реке Бия, недалеко от её слияния с рекой Катунь. Город находится на юго-западном склоне Бийско-Чумышской возвышенности. Часть города расположена на левом низменном берегу, примыкая к сосновым борам. Расстояние до города Барнаула - 163 км.

Климат: климат г. Бийска резко-континентальный, характеризующийся суровой зимой с устойчивым снежным покровом, коротким теплым летом, короткой сухой весной с поздним возвратом холодов, непродолжительной осенью с ранними заморозками.

Промышленность:

Экономические особенности: Бийск – второй по величине промышленный центр Алтайского края. Крупнейшими предприятиями являются:

- АО «ФНПЦ «Алтай». В основу деятельности АО «ФНПЦ «Алтай» заложен принцип полной завершенности работ. Создание любой продукции сопровождается проведением всего комплекса НИР и ОКР с последующим переходом на опытное производство. Все работы завершаются созданием серийного производства и освоением на нем выпуска готовой продукции.

- АО «Алтайвитамины» в настоящее время является одним из крупнейших фармпредприятий России. В ассортиментном портфеле компании представлено более 170 препаратов (лекарства, БАД, косметические средства, продукты функционального питания) различных фармакотерапевтических групп, а ряд лекарств представляет собой уникальные разработки компании и не имеет аналогов в стране.

- ЗАО «Эвалар». Одна из крупнейших в России фармацевтических компаний, абсолютный лидер в стране по объему выпуска натуральных препаратов для сохранения и укрепления здоровья.

- ФГБУН «Институт проблем химико-энергетических технологий Сибирского отделения РАН». Институт проводит фундаментальные научные исследования и осуществляет прикладные разработки в следующих направлениях:

- разработка научных основ синтеза высокоэнергетических соединений и создания энергонасыщенных композиционных материалов с разработкой оборудования и технологий их производства, методов обнаружения и применения в различных устройствах;

- разработка научных основ химических и биохимических технологий производства лекарственных субстанций, конверсии возобновляемого растительного сырья в ценные продукты и биотопливо, переработки минерального и техногенного сырья в композиционные материалы, включая теплоизоляционные и конструкционные.

- АО «Куриное царство» филиал «Алтайский бройлер». Крупнейший производитель мяса птицы в Алтайском крае. Производительность птицекомплекса позволяет обеспечить жителей края и соседних сибирских регионов качественным мясом цыплят-бройлеров.

- «Бийский олеумный завод» филиал ФКП «Завод им. Я.М Свердлова». Одно из стратегически важных предприятий РФ, входит в состав оборонно-промышленного комплекса страны. В последние годы завод активно развивает производства, расширяет ассортимент выпускаемой продукции. Ведется реконструкция и модернизация ранее действовавших производств, создание новых.

- АО БПО «Сибприбормаш». Более сорока лет торговая марка производственного объединения «Сибприбормаш» благодаря надежности и качеству вызывает уважение у потребителей продукции предприятия, которое является одним из крупнейших в регионе Сибири и Дальнего Востока. Сегодня «Сибприбормаш» - крупнейший российский производитель не только в оборонной промышленности, но и в сфере производства товаров народного потребления.

- ООО «Энергостройдеталь-Бийский котельный завод». Ведущее предприятие в России по изготовлению паровых и водогрейных котлов средней и малой мощности, котельно-вспомогательного оборудования для промышленной и коммунальной энергетики.

Объекты оценки расположены в г. Бийске (типовая зона в пределах города – промзоны[6]), в окрестностях производственных и хозяйственных корпусов. Местоположение объектов оценки в микрорайоне населенного пункта представлено по данным геоинформационного портала на рис. № 2.1.1



Рис. 2.1.1. - Местоположение земельного участка с кадастровым номером 22:65:014313:23 и, расположенных на нем, ОКСов с кадастровыми номерами: 22:65:014313:49, 22:65:014313:51 по данным Геоинформационного портала[7]

[6] Классификация типовых зон в пределах города приведена в соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 68-71, таблица 7

[7] https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=9488137.176211836&coordinate_y=6901859.676945578&zoom=18&baseLayerId=36346&selectedCard=76771797%2C36368%2C22%3A65%3A014313%3A23

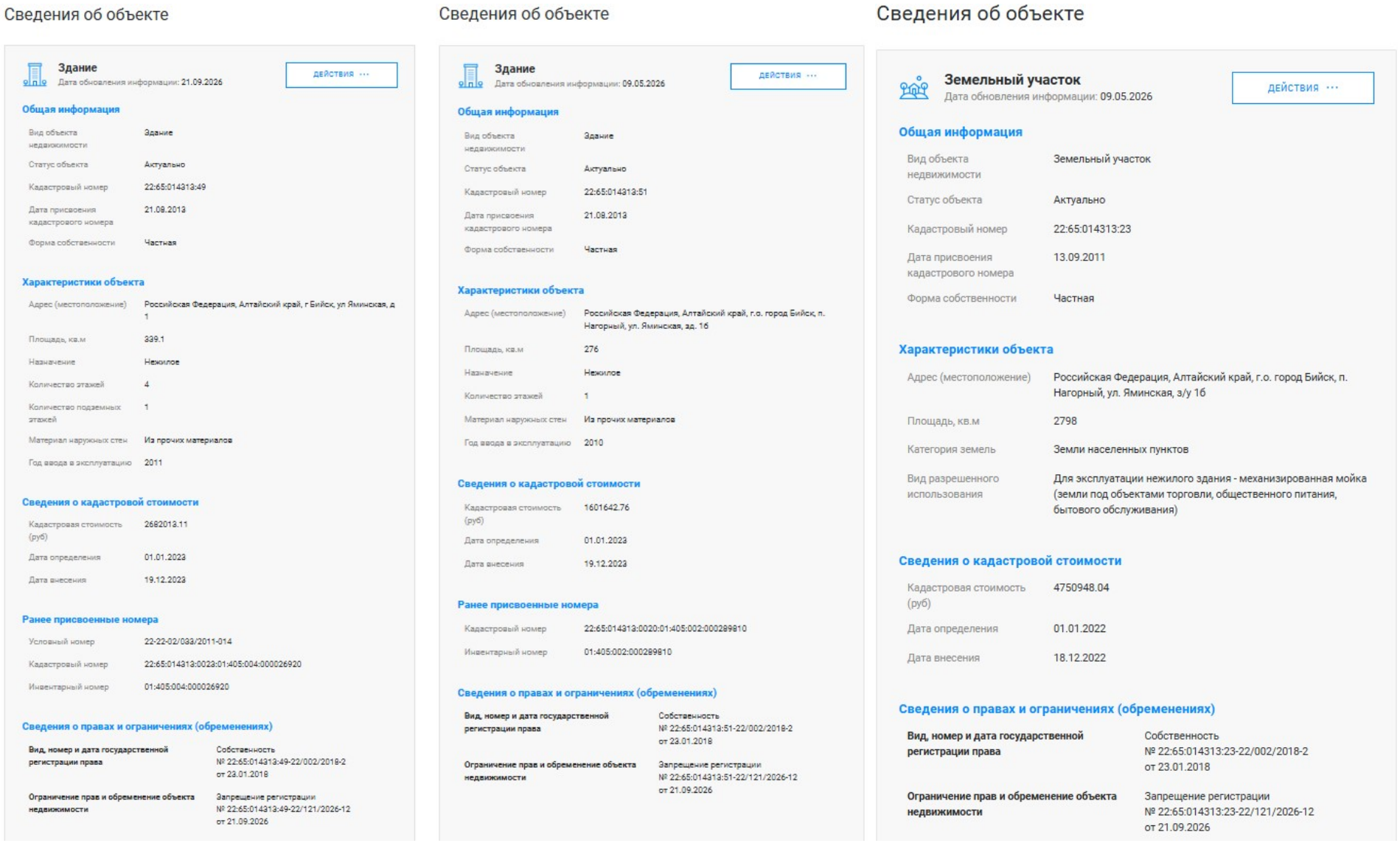


Рис. 2.1.2. - 2.1.4. – Характеристики имущества, по данным Росреестра[8]

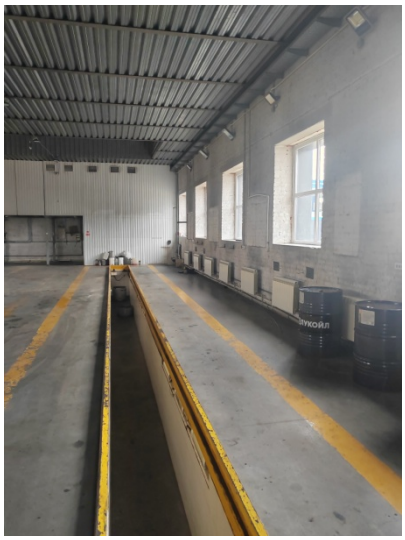
[8] https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

2.2.Фотографии Объектов оценки

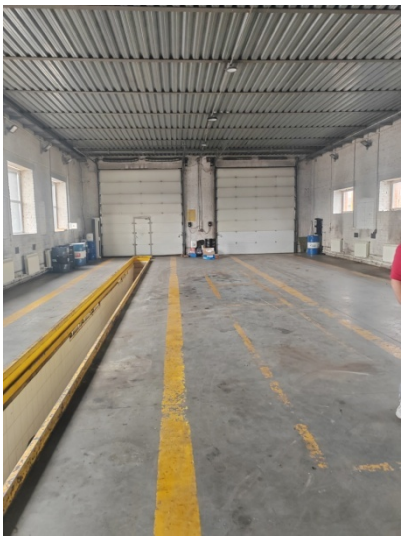
























Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51



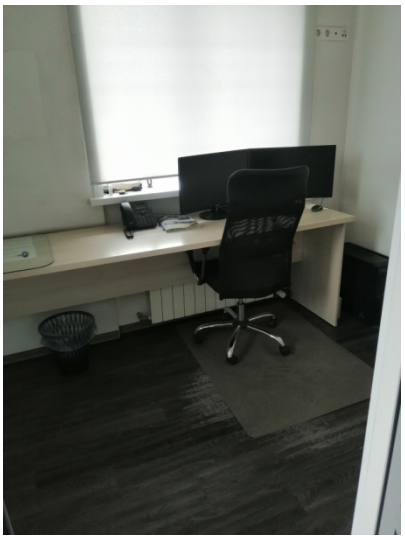


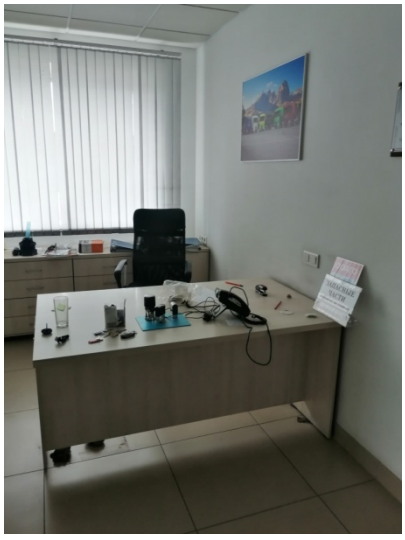
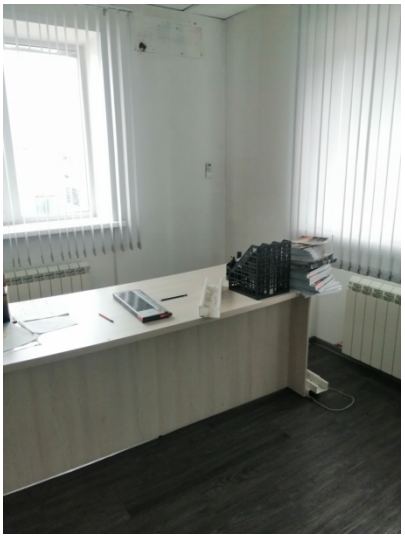
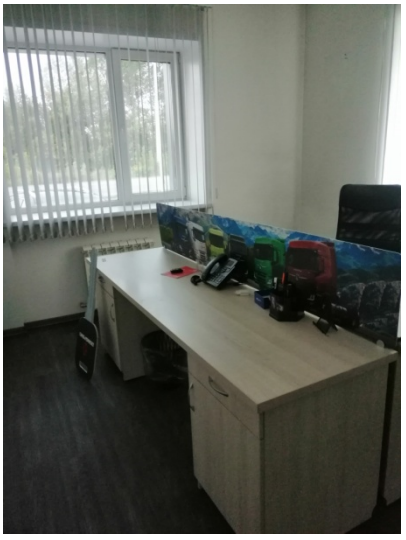
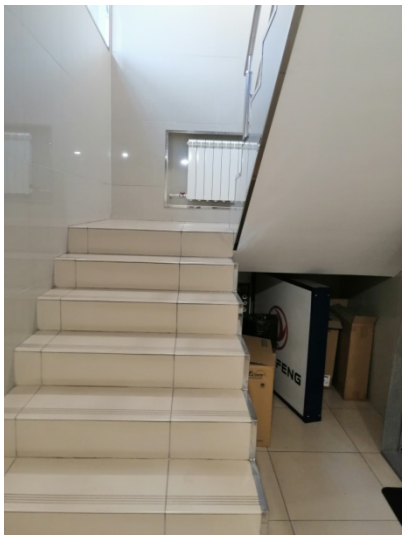






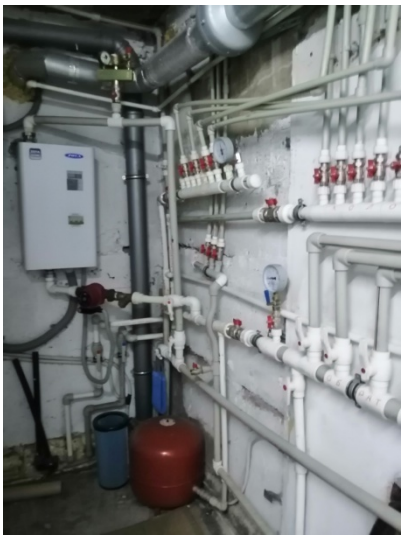


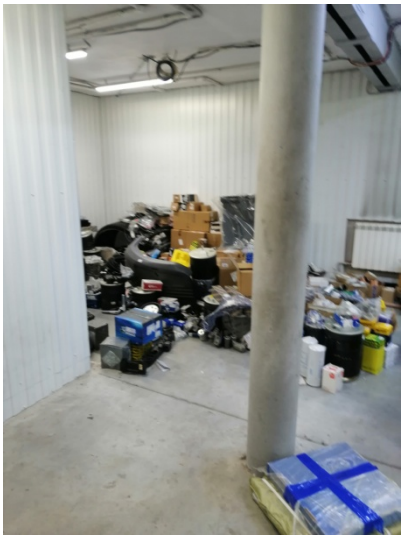
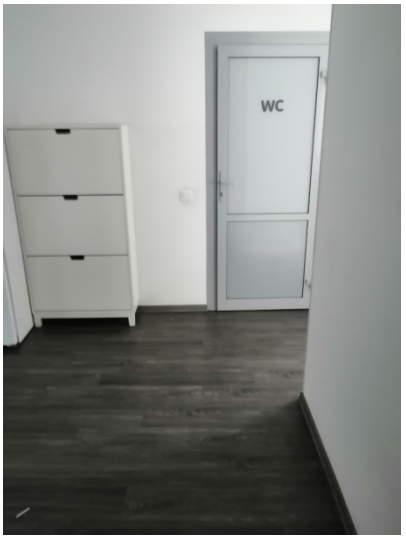



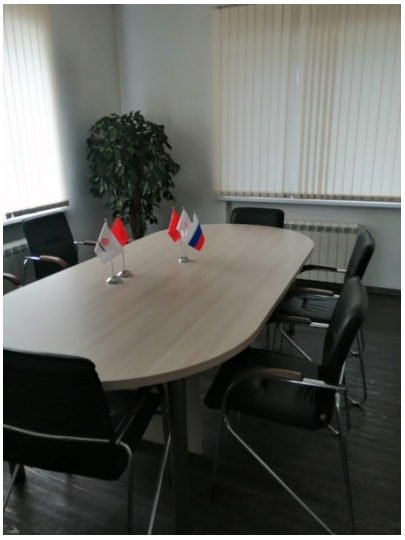













WC








Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49

2.3.Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии со ст. 6 ФСО № 7, **наиболее эффективное использование** (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов

НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения объектов оценки, а также физическую и юридическую возможность их эксплуатации, сделан вывод о наиболее эффективном использовании, совпадающим с его текущим/предполагаемым фактическим использованием: производственно-складское с административной частью.

ЧАСТЬ 3.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Основные положения проведения анализа рынка при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

В соответствии с разделом 5 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Алтайском крае на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие.

Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Актуальным официальным документом, содержащим данные о фактической ситуации в экономике Российской Федерации, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Минэкономразвития Российской Федерации документ «О текущей ситуации в российской экономике. Август 2026 года»[9] от 30 сентября 2026 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2026 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +0,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года рост экономики сохранился на уровне +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе 2026 года составил -0,6% г/г после +0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года выпуск промышленности сохранился на уровне прошлого года (+0,0% г/г). Выпуск обрабатывающей промышленности в августе составил -0,5% г/г после +2,4% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,4% г/г.

3. Объём строительных работ в августе увеличился на +2,7% г/г после +0,8% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года темпы в строительном секторе составили -2,9% г/г.

4. Объёмы оптовой торговли в августе составили -0,5% г/г после +0,4% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2026 года динамика объёмов оптовой торговли «в плюсе» на +0,7% г/г.

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в августе показал рост на +8,4% г/г после +6,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +3,1% г/г.

6. В августе 2026 года продолжается рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в августе вырос +2,9% г/г в реальном выра-

9 https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_2026_goda.html

жении после +4,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года рост потребительской активности составил +4,5% г/г.

Оборот розничной торговли в августе вырос на +3,3% г/г в реальном выражении после +5,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года оборот розницы увеличился на +5,1% г/г.

Объём платных услуг населению[10] в августе вырос на +1,3% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,4% г/г.

Рост оборота общественного питания в августе составил +3,4% г/г после +5,1% г/г в июле. За 8 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,9% г/г.

7. На рынке труда в августе уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,3% в июле). В целом за 8 месяцев 2026 года безработица также 2,2%. За 7 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +12,2% г/г и составила 109 320 рублей, реальная – на +6,0% г/г.

Таблица 3.2.1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Экономическая активность																
ВВП	**0,6**	**0,8**	**0,6**	**1,3**	**1,7**	**0,5**	**1,6**	**-0,2**	**1,9**	**-0,9**	**-1,6**	**1,0**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**1,3**
Сельское хозяйство	**1,2**	**6,6**	**-4,1**	**-1,5**	**-2,9**	**-0,2**	**-0,5**	**0,2**	**-0,5**	**0,4**	**1,1**	**4,9**	**12,0**	**3,8**	**1,4**	**0,6**
Строительство	**-2,9**	**2,7**	**0,8**	**-1,6**	**3,5**	**-4,4**	**-5,0**	**-10,0**	**-1,9**	**-14,0**	**-16,0**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**1,9**	**5,8**
Оптовая торговля	**0,7**	**-0,5**	**0,4**	**2,4**	**2,7**	**2,1**	**2,3**	**-0,5**	**8,0**	**-1,7**	**-9,1**	**-3,0**	**-2,4**	**-2,7**	**-4,4**	**-2,6**
Суммарный оборот	**4,5**	**2,9**	**4,6**	**6,0**	**6,0**	**6,4**	**5,7**	**3,6**	**5,7**	**2,4**	**2,4**	**4,2**	**5,3**	**4,6**	**3,6**	**3,2**
Розничная торговля	5,1	3,3	5,3	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8
Платные услуги населению	2,4	1,3	2,3	2,3	1,8	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1
Общественное питание	5,9	3,4	5,1	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7
Грузооборот транспорта	**0,2**	**4,2**	**1,6**	**2,4**	**1,7**	**2,2**	**3,4**	**-3,6**	**-2,9**	**-1,9**	**-6,0**	**-0,7**	**-0,4**	**-1,6**	**0,7**	**-1,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	3,1	8,4	6,0	6,7	4,8	6,2	9,2	-3,4	0,6	-0,4	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7
Инвестиции в основной капитал	**-9,9[1]**	**-**	**-**	**-6,6**	**-**	**-**	**-**	**-14,3**	**-**	**-**	**-**	**-2,3**	**-5,3**	**-4,3**	**-1,0**	**6,5**
Промышленное производство	**0,0**	**-0,6**	**0,4**	**0,2**	**0,7**	**-1,4**	**1,3**	**-0,1**	**1,3**	**-1,1**	**-0,8**	**1,1**	**1,8**	**0,4**	**1,5**	**0,6**
Добыча полезных ископаемых	-1,0	-1,3	-2,6	-1,9	-2,6	-2,8	-0,3	0,6	0,7	0,8	0,3	-1,4	-0,2	-0,7	-1,1	-3,8
Обрабатывающие производства	0,4	-0,5	2,4	1,5	2,8	-0,5	2,2	-1,2	1,9	-3,0	-3,0	3,1	3,3	1,2	3,4	4,7
Индекс потребительских цен	**5,9**	**6,3/ 6,3[2]**	**6,0**	**5,6**	**6,0**	**5,3**	**5,6**	**5,9**	**5,9**	**5,9**	**6,0**	**5,6**	**6,6**	**8,3**	**9,8**	**10,1**
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,2	6,5	6,6	8,5	10,5	9,4	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4
Добыча полезных ископаемых	-0,8	6,1	5,3	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9
Обрабатывающие производства	3,0	7,5	6,5	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0[3]	-	3,3	4,4	3,4	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4
Номинальная заработная плата																
рублей	109 320[3]	-	109 524	111 433	114 743	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,2[3]	-	9,5	10,3	9,6	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2[1]	-	-	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5[1]	-	-	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0
млн чел.	76,3	76,7	76,4	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5
млн чел. (SA)	76,4	76,3	76,2	76,4	76,4	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,1	-0,5	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4
млн чел.	74,7	75,0	74,7	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7
млн чел. (SA)	74,8	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	3,6	4,8	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,2	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В январе-июне 2026 г.
[2] В августе 2026 г. / по состоянию на 28 сентября 2026 г
[3] В январе-июле 2026 г.

[10] В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных, темпы роста оборота платных услуг населению за июнь-июль 2026 года были пересмотрены в среднем на 0,3 п.п. вверх.

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные об инфляции в Российской Федерации за отчетный месяц, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Минэкономразвития Российской Федерации документ «О текущей ценовой ситуации 30 сентября 2026 г.»[11]

Потребительская инфляция с 22 по 28 сентября

1. За неделю с 22 по 28 сентября 2026 года инфляция составила 0,12% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,12% н/н. Сохранилось удешевление плодоовощной продукции (-1,2% н/н). Продолжают дешеветь картофель (-3,2% н/н), морковь (-2,2% н/н), капуста (-2,3% н/н), лук (-2,1% н/н), а также огурцы (-1,7% н/н). Сохранилось снижение цен на фрукты (-0,9% н/н), в том числе яблоки (-2,5% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,24% н/н. Замедлилась динамика цен на свинину (до 0,4% н/н), яйца (до 1,9% н/н), подешевел сыр (-0,1% н/н), ускорилось снижение цен на сахар (до -1,2% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров динамика цен составила 0,06% н/н. Сохранилось снижение цен на обувь (-0,2% н/н), ускорилось – на одежду (до -0,2% н/н). На легковые автомобили динамика цен околонулевая (0,01% н/н). На бензин цены не изменились, удешевление дизельного топлива продолжилось (-0,6% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг темпы роста цен составили 0,17% н/н. Цены на услуги санаториев изменились на 0,5% н/н, на услуги гостиниц – на 0,3% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги и на услуги по восстановлению зуба пломбой составили 0,3% н/н.

Таблица 3.2.2. О потребительской инфляции с 22 по 28 сентября (РОССТАТ)

	2026 год на 28 сен				2025 год
	г/г	22 - 28 сен	15 - 21 сен	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,26**	**0,12**	**0,06**	**-0,08**	**0,34**
Продовольственные товары	**5,19**	**0,12**	**0,09**	**-0,26**	**0,03**
- без плодоовощной продукции	*5,38*	*0,24*	*0,24*	*0,51*	*0,47*
- плодоовощная продукция	*2,39*	*-1,19*	*-1,57*	*-5,72*	*-3,49*
Непродовольственные товары	**6,55**	**0,06**	**0,04**	**0,53**	**0,59**
- без бензина	*3,96*	*0,07*	*0,04*	*0,49*	*0,28*
- бензин автомобильный	*22,91*	*0,00*	*0,05*	*0,76*	*2,58*
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	***6,89***	***0,17***	***0,03***	***-0,78***	***-0,11***

По данным опроса ООО «инФОМ», в сентябре ожидания населения по инфляции на годовом горизонте составили 14,2% после 13,7% в августе. Они остаются повышенными, находясь выше диапазона значений 2024-2025 годов. Ожидания на 5 лет вперед снизились до 10,7%. Наблюдаемая населением годовая инфляция увеличилась до 15,1%.

В сентябре потребительские настроения повысились в основном благодаря более позитивным ожиданиям участников опроса. Оценки текущей ситуации также улучшились, но менее заметно. Несмотря на повышение, ИПН оставался ниже уровней 2023-2025 годов. Доля респондентов, предпочитающих откладывать, а не тратить свободные деньги, выросла до 52,9%.

Рост ценовых ожиданий предприятий – участников мониторинга Банка России в целом по экономике был обеспечен их повышением в промышленности, сфере услуг и строительстве. В сельском хозяйстве и торговле они снизились, а в транспортировке и хранении – практически не изменились. Средний темп прироста отпускных цен, ожидаемый предприятиями в следующие 3 месяца (с.к.г.), поднялся до 7,0%.

По прогнозу Банка России, годовая инфляция составит 6,0–7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее она будет находиться на цели.

Общая политическая обстановка стабильна: по итогам выборов, прошедших 15-17 марта 2024 года, Владимир Владимирович Путин был переизбран на пост Президента Российской Федерации со сроком полномочий на 6 лет.

Федеральное собрание состоит из двух палат: Государственной думы и Совета Федерации. Государственная дума избирается на конституционно установленный срок — 5 лет (с 2026 года), а Совет Федерации установленного срока своей легислатуры не имеет, но при этом члены Совета Федерации — представители от субъектов Российской Федерации наделяется полномочиями на срок полномочий соответствующего органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Экономика Алтайского края – это сложившийся многоотраслевой комплекс. В структуре валового регионального продукта существенно преобладают промышленность, сельское хозяйство, торговля.

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные о фактической ситуации в экономике Алтайского края, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Министерства

[11] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_30_sentyabrya_2026_goda.html

экономического развития Алтайского края документ «Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае в январе-июле 2026 года»[12].

Промышленное производство. В январе-июле 2026 года объем продукции, отгруженной промышленными предприятиями, составил 498,9 млрд. рублей, индекс промышленного производства – 101,1 % (по России – 100,1 %).

В обрабатывающей промышленности объем отгруженных товаров предприятиями отрасли составил 434,0 млрд. рублей, индекс промышленного производства – 101,5 % (по России – 100,5 %).

В пищевой и перерабатывающей промышленности индекс промышленного производства составил 102,1 %.

Положительная динамика наблюдается в производстве пищевых продуктов, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, кокса и нефтепродуктов, прочих транспортных средств и оборудования, химических веществ и химических продуктов, в ремонте и монтаже машин и оборудования, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции, текстильных изделий, бумаги и бумажных изделий, прочих готовых изделий.

В добывающем секторе объем отгруженной продукции составил 11,1 млрд. рублей.

Сельское хозяйство. В январе-июле 2026 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 47,8 млрд. рублей. Во всех категориях хозяйств Алтайского края произведено 115,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 580,7 тыс. тонн молока, 695,0 млн. штук яиц (102,0 % к январю-июлю 2025 года).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июле 2026 года составил 68,7 млрд. рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построено 6783 новые квартиры общей площадью 546,3 тыс. кв. метров.

Уровень жизни и рынок труда. По итогам января-июня 2026 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 70,4 тыс. рублей, увеличившись на 14,5 % к соответствующему периоду 2025 года, в реальном выражении – на 8,1 % (по России – на 12,7 % и 6,5 % соответственно). Рост заработной платы отмечается в сельском хозяйстве (117,0 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности (115,3 %): в производстве бумаги и бумажных изделий (в 1,8 раза), одежды (136,5 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (121,2 %), в производстве электрического оборудования (120,3 %), прочих готовых изделий (120,1 %), пищевых продуктов (119,7 %), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (119,6 %), текстильных изделий (119,5 %), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (117,0 %), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (116,7 %), в производстве химических веществ и химических продуктов (116,5 %), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (114,0 %), напитков (112,3 %), прочей неметаллической минеральной продукции (111,9 %), резиновых и пластмассовых изделий (110,0 %), автотранспортных средств прицепов и полуприцепов (109,5 %), прочих транспортных средств и оборудования (108,0 %), металлургическом (107,9 %), мебели (104,8 %). В образовании заработная плата выросла на 13,0 %, в здравоохранении – на 11,7 %.

По состоянию на 01.08.2026 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 8,9 тыс. человек, или 0,8 % от численности рабочей силы. За январь-июль 2026 года трудоустроены 9,0 тыс. человек

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-июля 2026 года составил 412,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 108,2 % к аналогичному периоду 2025 года (по России – 105,4 %).

Объем платных услуг, предоставленных населению, в январе-июле 2026 года составил 124,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах – 102,1 % к аналогичному периоду 2025 года.

Уровень потребительских цен. Индекс потребительских цен в Алтайском крае в июле 2026 года составил 101,1 % к предыдущему месяцу, к декабрю 2025 года – 105,23 %. Алтайский край входит в пятерку регионов СФО с минимальными ценами на 17 из 24 позиций социально значимых продуктов питания. В крае отмечены самые низкие средние цены в Сибири яйца куриные, муку пшеничную, лук репчатый, морковь.

Общая политическая обстановка стабильна: Виктор Петрович Томенко вступил в должность губернатора Алтайского края 18 сентября 2023 года, со сроком полномочий на 5 лет.

Алтайское краевое Законодательное Собрание — представительный орган законодательной власти Алтайского края. Состоит из 68 депутатов, избираемых населением края на муниципальных выборах сроком на 5 лет (с 2026 года).

[12] https://econom22.ru/economy/se-monitoring/

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих.

Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение.

В связи с этим, Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должна учитываться при принятии решений. Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка.

В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте

В рамках данного Отчета проведено исследование сегмента рынка, к которому относится объект оценки: недвижимость производственно-складского назначения, расположенная в Алтайском крае (за исключением г. Барнаула).

Для определения рыночной стоимости был проведен анализ вторичного рынка продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края, в которую входят объекты офисного, торгового, производственно-складского назначения с учетом результатов «Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края во 2-3 кв. 2026 г.», составленного компанией RID Analytics (ООО «Агентство «РИД Аналитикс»).

В соответствии с источником «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края», во 2-3 кв. 2026 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края к продаже предлагалось **444** объекта общей площадью **305,4** тыс. кв. м., на общую сумму **5,1** млрд. руб.

Таблица 3.3.1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, 2-3 кв. 2026 г.

Тип объекта/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарная площадь, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	80	18%	30,8	385	808
Производственно-складские	153	34%	205,7	1 345	1 831
Торговые	211	48%	68,9	326	2 493
По всем типам	444	100%	305,4	688	5 132

Таблица 3.3.2. Динамика структуры по типу объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в процентах от общего числа объектов

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	13%	34%	53%
2-3 кварталы 2020 г.	15%	30%	55%
2-3 кварталы 2023 г.	20%	38%	42%
2-3 кварталы 2024 г.	22%	34%	44%
2-3 кварталы 2025 г.	17%	34%	49%
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	18%	33%	49%
2-3 кварталы 2026 г.	18%	34%	48%

Структура объектов, предлагаемых к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, представлена на диаграмме 3.3.1.

Диаграмма 3.3.1.

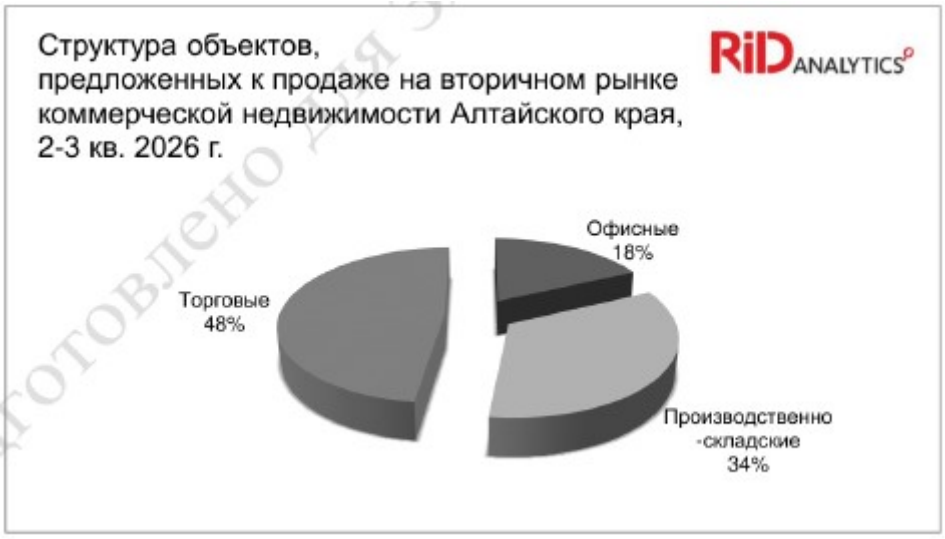


Таблица 3.3.3. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости до нормирования выборки, 2-3 кв. 2026 г.

RID ANALYTICS	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение цены, руб./кв.м.
Офисные	1 149	137 500	26 220	27 114
Производственно-складские	358	67 000	8 901	13 762
Торговые	442	179 933	36 195	37 827

Во 2-3 кв. 2026 г. средняя цена квадратного метра составила по офисным помещениям – **26 076** руб., по производственно-складским – **8 856** руб., по торговым объектам – **36 195** руб. (см. таблицу 3.3.4.).

По словам риэлторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

Таблица 3.3.4. Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по разным типам объектов, в динамике, руб./кв. м.

RID ANALYTICS	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	15 851	4 795	23 112
2-3 кварталы 2020 г.	14 578	4 317	20 883
2-3 кварталы 2022 г.	15 762	4 545	21 959
2-3 кварталы 2023 г.	16 489	4 626	23 543
2-3 кварталы 2024 г.	17 839	4 929	23 935
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	21 536	6 355	30 086
2-3 кварталы 2025 г.	25 165	7 846	32 814
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	21 619	6 982	33 247
2-3 кварталы 2026 г.	26 076	8 856	36 195

Следует отметить, что средний показатель стоимости сформирован за счет усреднения показателей всех представленных в выборке объектов, поэтому данные показатели не являются ориентирами для объектов, существенно отличающихся от средних типичных объектов из анализируемой выборки, при составлении мнения о прогнозном значении рыночной стоимости объектов каждой функциональной группы.

За полгода средние удельные цены предложения выросли по производственно-складским и офисным помещениям на **27%** и **21%** соответственно, по торговым объектам на **8,9%**.

Диаграмма 3.3.2.



Подготовлено для ЗАО «Бизнес-Эксперт»

Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспозиции объектов на рынке. Срок экспозиции зависит от ценовой категории объекта, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспозиции объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Таблица 3.3.5. Средний срок экспозиции объектов, предложенных к продаже, на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в динамике, месяцев

RID ANALYTICS	Офисные	Производственно-складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	8,9	7,2	6,8
2-3 кварталы 2020 г.	14,5	16,2	15,6
2-3 кварталы 2023 г.	24,5	23,5	20,1
2-3 кварталы 2024 г.	14,4	26,7	18,1
2-3 кварталы 2025 г.	13,0	14,3	19,8
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	16,9	17,4	23,9
2-3 кварталы 2026 г.	6,4	6,9	8,9

В рамках данного Отчета проведено исследование сегмента рынка, к которому относится объект оценки: земельные участки под индустриальную застройку, расположенные в Алтайском крае.

Для определения рыночной стоимости был проведен анализ рынка земельных участков Алтайского края с учетом результатов «Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края во 2-3 кв. 2026 г.», составленного компанией RID Analytics (ООО «Агентство «РИД Аналитикс»).

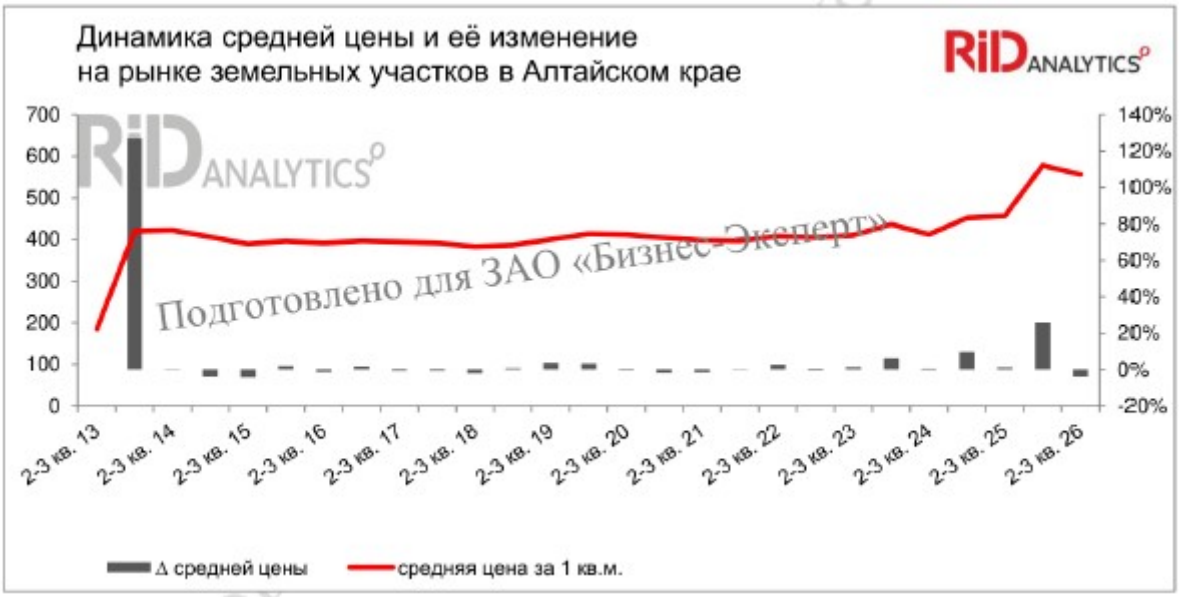
В соответствии с источником: «Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края», средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2-3 кв. 2026 г. снизилась на **3,8%** и составила **556** руб. за 1 кв. м.

Таблица 3.3.6. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости после нормирования выборки, в динамике (приросты к предыдущему указанному периоду)

	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2015 г.*	67	30	5 000	**389**	-7,8%
2-3 кварталы 2020 г.*	103	20	5 844	**411**	2,8%
2-3 кварталы 2022 г.	71	40	6 250	**408**	2,5%
2-3 кварталы 2023 г.	85	33	4 021	**410**	0,5%
2-3 кварталы 2024 г.	48	58	4 021	**412**	0,5%
4 кв. 2024 г. - 1 кв. 2025 г.	77	25	5 109	**452**	9,7%
2-3 кварталы 2025 г.	99	23	9 000	**457**	1,1%
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	53	23	8 108	**578**	26%
2-3 кварталы 2026 г.	62	33	26 455	**556**	-3,8%

**прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года*

Диаграмма 3.3.3.



Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспозиции объектов на рынке. Срок экспозиции зависит от ценовой категории объекта, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспозиции объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Таблица 3.3.7. Средний срок экспозиции объектов на рынке земельных участков, в динамике, месяцев

	Значения
2-3 кварталы 2020 г.	8,6
2-3 кварталы 2023 г.	9,3
2-3 кварталы 2024 г.	9,2
2-3 кварталы 2025 г.	4,0
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	6,2
2-3 кварталы 2026 г.	8,2

В рамках данного Отчета проведено исследование более узкого сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки: производственно-складские объекты с административной частью суммарной площадью помещений 500 – 1 000 кв. м., с капитальными стенами, с правами на земельный участок, расположенные в промышленной зоне г. Бийска.

Стартовыми критериями для отбора объектов для выборку были следующие:

- объект представляет собой здание/помещение/комплекс недвижимости суммарной площадью помещений 500 – 1 000 кв. м., с капитальными стеклами, с правами на земельный участок (или его часть) производственно-складского назначения с административной частью;

Подготовлено для ЗАО «Бизнес-Эксперт»

- объект расположен в промышленной зоне г. Бийска.

Таблица 3.3.8. Анализ фатических цен предложения в анализируемом сегменте рынка[13]

№ п/п	Наименование и местоположение	Источник информации, дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб.	Примечание
1	Комплекс недвижимости на земельном участке, расположенный по адресу: Алтайский край, г.о. Бийск, пос. Нагорный, Яминская ул., 40	дата предложения 14 октября 2026 г., https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_725.5_m_8460934801?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXU3JOUFU0UXRheFRDT0pRIjt9H9a-zD8AAAA	43 000 000	725,50	59 269,47	Использовался в расчетах
2	Комплекс недвижимости на земельном участке, расположенный по адресу: Алтайский край, Бийск, ул. Ивана Тургенева, 1/1	дата предложения 09 октября 2026 г., https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7970800787?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WDV0T0xScW5EWEF6dTJxIjt9BLcKmj8AAAA	27 000 000	600,00	45 000,00	Использовался в расчетах
3	Комплекс недвижимости на земельном участке, расположенный по адресу: Алтайский край, г.о. Бийск, пос. Нагорный, Яминская ул., 16	дата предложения 12 октября 2026 г., https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_betonnogo_tseha_v_biyske_8049551797?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZGVKWXVhbTV3WmFGWWdGIjt9bFA6Wj8AAAA	16 500 000	679,20	24 293,29	Использовался в расчетах
Средний удельный показатель цены предложения, руб.					**42 854,25**	x
Минимальный удельный показатель цены предложения, руб.					**24 293,29**	x
Максимальный удельный показатель цены предложения, руб.					**59 269,47**	x

Анализируемый сегмент рынка можно отнести к **активному**, учитывая насыщенность предложениями к продаже подобных объектов.

Копии источников информации для вычисления средних индикаторов рынка и сложившихся диапазонов цен представлены в **Приложении № 1** к настоящему Отчету.

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

Как показал проведенный анализ рынка, в анализируемом сегменте цена на объекты коммерческого назначения зависит от следующих факторов:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- назначения объекта коммерческой недвижимости (производственно-складское, административно-торговое и т.п.);
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства и их внутренней отделки, соотношение общей площади, этажности, материала стен и иные характеристики;
- месторасположения объекта в пределах региона;
- наличия необходимых коммуникаций и дополнительных улучшений (охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение, парковка и т.д.).
- иных индивидуальных параметров объектов.

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., величина корректировок по основным ценообразующим фак-

[13] Из выборки были исключены объекты незавершенного строительства, объекты, предлагаемые к продаже с оборудованием, дубль-объявления

торам находится в диапазоне от 5% до 60% (в границах доверительного интервала) и от 1% до 80% (в границах расширенного интервала), в зависимости от степени их влияния на рыночную стоимость объектов.

Вследствие существования большого количества ценообразующих факторов на данном сегменте рынка, разброс цен на коммерческую недвижимость достаточно велик.

В границах Алтайского края наблюдается колебание средних цен предложения в зависимости от расположения объекта коммерческой недвижимости в том или ином районе Алтайского края, районы объединены в 4 зоны

Таблица 3.4.1.

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Алтайского края
1	Ближайшие к Барнаулу районы края	Тальменский, Павловский, Калманский, Первомайский.
2	Районы среднего удаления от Барнаула	Шелаболихинский, Ребрихинский, Алейский, Топчихинский, Усть-Пристанский, Троицкий, Зональный, Косихинский, Кытмановский, Заринский, Залесовский, Крутихинский, Каменский, Тюменцевский, Мамонтовский, Шипуновский.
3	Юго-восточная часть Алтайского края	Тогульский, Ельцовский, Целинный, Солтонский, Бийский, Красногорский, Советский, Смоленский, Быстроистокский, Алтайский, Петропавловский, Солонешенский, Усть-Калманский, Чарышский, Краснощёковский.
4	Западная часть Алтайского края, включая граничащие с Казахстаном	Бурлинский, Немецкий национальный, Хабарский, Славгородский, Суетский, Табунский, Кулундинский, Благовещенский, Ключевский, Родинский, Михайловский, Волчихинский, Угловский, Егорьевский, Рубцовский, Локтевский, Змеиногорский, Третьяковский, Панкрушихинский, Баевский, Завьяловский, Романовский, Новичихинский, Поспелихинский, Курьинский.

Таблица 3.4.2. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по территориальным зонам, 2-3 кв. 2026 г.

RID ANALYTICS	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4
Офисные				
Число объектов, шт.	7	12	34	26
Доля от общего числа объектов	9%	15%	43%	33%
Средняя цена, руб./кв.м.	15 303	5 553	41 563	20 770
Доля от минимальной цены	276%	100%	749%	374%
Производственно-складские				
Число объектов, шт.	31	26	55	39
Доля от общего числа объектов	21%	17%	36%	26%
Средняя цена, руб./кв.м.	13 116	5 722	10 282	4 452
Доля от минимальной цены	295%	129%	231%	100%
Торговые				
Число объектов, шт.	41	36	77	57
Доля от общего числа объектов	19%	17%	36%	27%
Средняя цена, руб./кв.м.	42 252	30 269	47 003	17 517
Доля от минимальной цены	241%	173%	268%	100%

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно.*

Зависимость удельных цен предложения на участки под нежилую застройку от расположения в границах Алтайского края представлены в таблице 3.4.3.

Таблица 3.4.3. Распределение и средние удельные цены земельных участков по территориальным зонам, 2-3 кв. 2026 г.

RID ANALYTICS	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена за 1 кв. м., руб.	Разброс цен, от минимальной цены
Зона 1	17	27%	906	567%
Зона 2	2	3%*	324*	203%*
Зона 3	39	63%	546	342%
Зона 4	4	6%	160	100%

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

Влияние фактора площади на формирование рыночной стоимости объектов различного функционального назначения проанализировано на массиве рыночных данных в таблице 3.4.4.

Как следует из представленной таблицы, средний удельный показатель цены предложения имеет тенденцию к снижению при росте площади. При этом данная тенденция сохраняется во всех ретроспективных периодах.

Таблица 3.4.4. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв. м.

Офисные				
RID ANALYTICS	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	37 618	23 551	16 167	14 188
2-3 кварталы 2020 г.	27 024	18 718	14 113	12 196
2-3 кварталы 2023 г.	30 036	22 118	16 809	15 211
2-3 кварталы 2024 г.	25 772	20 572	18 365	17 282
2-3 кварталы 2025 г.	46 265	33 440	24 570	23 204
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	42 888	28 623	21 802	19 603
2-3 кварталы 2026 г.	40 965	31 742	24 464	24 588
Прирост**	**-4,5%**	**11%**	**12%**	**25%**
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	Более 5000 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	6 566	5 341	4 142	5 407
2-3 кварталы 2020 г.	6 130	5 028	3 910	3 702
2-3 кварталы 2023 г.	8 293	7 067	4 088	2 334
2-3 кварталы 2024 г.	8 711	7 186	5 353	2 793
2-3 кварталы 2025 г.	14 018	10 587	8 396	2 853
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	13 144	10 179	7 626	3 252
2-3 кварталы 2026 г.	15 487	11 211	9 742	5 593
Прирост**	**18%**	**10%**	**28%**	**72%**
Торговые				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	Более 600 кв. м.
2-3 кварталы 2015 г.	29 721	24 892	19 943	23 171
2-3 кварталы 2020 г.	29 015	20 735	19 264	19 763
2-3 кварталы 2023 г.	42 816	31 661	22 225	18 728
2-3 кварталы 2024 г.	44 673	34 642	24 480	19 300
2-3 кварталы 2025 г.	57 196	47 592	34 977	24 622
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	58 815	49 129	40 415	23 957
2-3 кварталы 2026 г.	56 244	39 456	35 277	33 681
Прирост**	**-4,4%**	**-20%**	**-13%**	**41%**

***к предыдущему периоду*

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно*

Для земельных участков статистическими данными также установлено наличие сопоставимой зависимости. В таблице 3.4.5. приводятся данные об изменении удельной цены предложения на участки под коммерческую застройку в зависимости от площади участка по данным Мониторинга компании RID-analytics.

Таблица 3.4.5. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS	**До 1 тыс. кв. м.**	**От 1 до 5 тыс. кв. м.**	**От 5 до 10 тыс. кв. м.**	**От 10 до 30 тыс. кв. м.**	**От 30 до 100 тыс. кв. м.**	**Более 100 тыс. кв. м. (10 га)**
2-3 кварталы 2015 г.	1 373	817	356	332	100*	-
2-3 кварталы 2020 г.	1 750	1 017	253	222	345	-
2-3 кварталы 2023 г.	1 022	862	538	461	143	-
2-3 кварталы 2024 г.	1 353	674	720	518	179	-
2-3 кварталы 2025 г.	1 832	1 868	1 589	690	137	104
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	2 351	2 263	1 584	1 283	518	155
2-3 кварталы 2026 г.	1 604	4 613	1 527	1 389	540	168
Прирост**	**-32%**	**104%**	**-3,6%**	**8,3%**	**4,2%**	**8,4%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

***к предыдущему периоду*

Как видно из таблицы 3.4.5., средние удельные показатели цены предложения уменьшаются при росте площади земельных участков коммерческого назначения во всех периодах.

Зависимость цены продажи от численности населения представлено в таблицах 3.4.6., 3.4.7.

Таблица 3.4.6. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м.

RID ANALYTICS	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
Офисные					
2-3 кварталы 2015 г.	12 008	17 335	16 849	16 140	15 839
2-3 кварталы 2020 г.	9 797	13 141	15 560	18 143	17 638
2-3 кварталы 2023 г.	9 593	16 404	11 315	17 381	18 700
2-3 кварталы 2024 г.	11 961	15 889	12 805	22 982	20 716
2-3 кварталы 2025 г.	16 977	28 948	22 297	23 691	37 579
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	11 174	19 770	23 553	21 472	33 769
2-3 кварталы 2026 г.	20 871	37 411	23 024	18 031	35 288
Прирост**	**87%**	**89%**	**-2,2%**	**-16%**	**4,5%**
Производственно-складские					
2-3 кварталы 2015 г.	3 182	3 813	3 407	6 275	6 115
2-3 кварталы 2020 г.	3 184	2 780	2 933	5 766	5 971
2-3 кварталы 2023 г.	5 052	4 657	3 060	3 884	6 054
2-3 кварталы 2024 г.	3 945	4 943	4 169	3 634	6 942
2-3 кварталы 2025 г.	6 834	7 132	6 246	9 024	9 316
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	6 070	6 068	6 830	12 147	7 073
2-3 кварталы 2026 г.	8 950	6 119	5 749	11 682	9 753
Прирост**	**47%**	**0,8%**	**-16%**	**-3,8%**	**38%**
Торговые					
2-3 кварталы 2015 г.	14 357	17 238	20 839	27 164	35 069
2-3 кварталы 2020 г.	13 037	20 461	18 939	25 031	26 238
2-3 кварталы 2023 г.	16 871	28 787	18 696	37 745	24 328
2-3 кварталы 2024 г.	18 531	27 366	22 001	26 970	25 502
2-3 кварталы 2025 г.	29 507	32 844	26 225	34 095	40 173
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	36 857	30 476	19 904	34 870	40 919
2-3 кварталы 2026 г.	28 583	36 162	31 932	38 428	43 863
Прирост**	**-22%**	**19%**	**60%**	**10%**	**7,2%**

***к предыдущему периоду*

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно*

Таблица 3.4.7. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от численности населения, руб./кв.м.

RID ANALYTICS	до 8 тыс. чел.	8-20 тыс. чел.	20-50 тыс. чел.	50-150 тыс. чел.	Более 150 тыс. чел.
2-3 кварталы 2015 г.	228	1 548	189	334	389
2-3 кварталы 2020 г.	265	483	387	381	984
2-3 кварталы 2023 г.	434	244	378	853	511
2-3 кварталы 2024 г.	413	274	321	662	487
2-3 кварталы 2025 г.	261	288	1 273	1 471	1 555
4 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	737	326	556*	2 209*	736
2-3 кварталы 2026 г.	450	562	-	5 952	3 327
Прирост**	**-39%**	**72%**	**-***	**169%***	**352%**

**малонаполненная группа (менее 3 объектов), данные приведены справочно.*

***к предыдущему периоду*

Состояние основных конструктивных элементов здания и состояние внутренней отделки помещений также являются факторами, существенно влияющими на формирование стоимости объектов рассматриваемого сегмента.

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 373, таблица 346, отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании), усредненные данные по России, составляет в среднем 0,81 при доверительном интервале значений 0,80-0,83, при расширенном интервале значений 0,74-0,89 (стр. 374, таб. 347); отношение удельной цены объек-

та, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании), усредненные данные по России, составляет в среднем 0,56 при доверительном интервале значений 0,53-0,59, при расширенном интервале значений 0,44-0,68 (стр. 374, таб. 347).

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 390, таблица 367, отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой усредненные данные по России составляет в среднем 0,85 при доверительном интервале значений 0,84-0,86, при расширенном интервале значений 0,79-0,91 (стр.391, таб. 367); отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к цене такого же объекта с хорошей отделкой усредненные данные по России составляет в среднем 0,70 при доверительном интервале значений 0,69-0,71, при расширенном интервале значений 0,65-0,75 (стр.391, таб. 367).

Также влияние на формирование стоимости объектов коммерческого назначения оказывает наличие или отсутствие в объекте отопления. Так, отапливаемые помещения дороже холодных при прочих равных условиях. В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 285, таблица 205, отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта усредненные данные по России составляет среднем 0,83 при доверительном интервале значений 0,82-0,84, при расширенном интервале значений 0,78-0,93 (стр.286, таб. 206).

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 299, таблица 230, отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта усредненные данные по России составляет в среднем 0,86 при доверительном интервале значений 0,83-0,88, при расширенном интервале значений 0,78-0,93 (стр.300, таб. 231); отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенамим к удельной цене такого же капитального объекта усредненные данные по России составляет в среднем 0,67 при доверительном интервале значений 0,64-0,71, при расширенном интервале значений 0,59-0,76 (стр.300, таб. 231).

Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ) в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья,материалов и т.д., что важно для потенциального покупаеля объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формировании стоимости производственно-складского объекта недвижимости. В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 329, таблица 278, отношение удельной цены производственно-складского объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ, усредненные данные по России составляет в среднем 0,87 при доверительном интервале значений 0,86-0,88, при расширенном интервале значений 0,83-0,91 (стр.329, таб. 279).

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимсть объекта производствнно-складской недвижимости. В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 191, таблица 89, отношение удельной цены производственно-складского объекта без железнодорожной ветки, к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой, усредненные данные по России составляет в среднем 0,87 при доверительном интервале значений 0,86-0,89, при расширенном интервале значений 0,80-0,94 (стр.192, таб. 90).

Также в случае предложения к продаже единого объекта недвижимости коммерческого назначения, стоимость прав на земельный участок в случае его наличия входит в формирование средних индикаторов рынка, приведенных в таблицах данного раздела, без пересчета цены предложения, позволяющей «очи-

стить» цену от стоимости прав на земельный участок. Вместе с тем, чем бОльшим участком обладает объект, тем он дороже при прочих равных условиях.

Важным ценообразующим параметром является вид прав на земельный участок, передаваемых при заключении сделки купли-продажи объекта недвижимости коммерческого назначения. Как правило, право собственности на участок дороже права долгосрочной аренды, которое, в свою очередь, дороже права краткосрочной аренды при прочих равных условиях. В соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости -2025» Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 99, таблица 12, среднее отношение удельной цены участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к таким же участкам в собственности усредненные данные по России составляет в среднем 0,87 при доверительном интервале значений 0,86-0,88, при расширенном интервале 0,81-0,93 (стр. 100, таб. 13); участков в краткосрочной аренде к участкам в собственности усредненные данные по России составляет в среднем 0,77 при доверительном интервале значений 0,75-0,79, при расширенном интервале 0,69-0,85 (стр. 100, таб. 13)

Следует особо отметить, что средние удельные цены, приведенные в таблицах раздела 3 настоящего отчета представляют собой цены предложения, которые, как правило, подлежат уторгованию до совершения сделки. Уровень типичных скидок на торг зависит от типа и объекта сделки, а также состояния рынка – является ли он активным или пассивным.

Иные ценообразующие факторы, перечисленные в начале данного раздела (такие как нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, экономические характеристики и проч.), являются немассовыми, индивидуальными, их влияние на формирование стоимости объекта в рамках данного отчета не анализируются в соответствии с принципом достаточности приводимой информации.

Из представленной рыночной информации можно сделать следующие выводы:

1. Рынок объектов коммерческой недвижимости в краевом центре и крупных городах находится в наиболее сформированном по сравнению с другими населенными пунктами края состоянии;
2. Анализируемый сегмент рынка представлен объектами, территориально разбросанными в границах населенного пункта. При этом расположение объектов данного сегмента является одним из ценообразующих факторов;
3. Площадь объектов капитального строительства и земельных участков также является фактором, влияющим на формирование цены предложения и, соответственно, рыночную стоимость объекта в целом. При росте площади удельный показатель, как правило, снижается при прочих равных условиях;
4. На формирование стоимости объектов капитального строительства влияние оказывают такие качественные параметры, как состояние основных конструктивных элементов, соотношение общей площади, этажности, материала стен, структура объектов по видам функционального назначения и иные характеристики;
5. На формирование цены предложения так же влияет наличие необходимых коммуникаций;
6. Немаловажными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости являются характеристики объекта такие как: наличие ГПМ, ж/д ветки и т.п.;
7. На формирование цены предложения участков под коммерческое использование оказывает влияние объем передаваемых при заключении сделки купли-продажи прав на данный участок. Право собственности дороже права аренды при прочих равных условиях;
8. По состоянию на дату оценки рынок коммерческой недвижимости является активным, с большим количеством предложений к продаже;
9. По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости коммерческого назначения наблюдается тенденция к снижению цены предложения в процессе торга.

Иные внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость, не выявлены (если далее по тексту не указано иное). Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Примечание: характеристики объектов выборки, не отраженные в тексте объявлений, установлены по данным телефонного опроса по контактным данным, приведенным в объявлении. Абсолютное большинство продавцов подтвердило факт возможного уторгования цены предложения при совершении сделки купли-продажи.

Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования при определении рыночной стоимости объектов оценки.

ЧАСТЬ 4. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)». В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

4.1. Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход предполагает сравнение оцениваемого объекта со стоимостью строительства объекта-аналога на момент оценки с учетом возможного экономического и функционального устаревания, физического состояния. Тогда стоимость объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V = V_{з/восст} \cdot К_{физ} \cdot К_{функц} \cdot К_{эк} + ПП + V_{зем},$$

где V - *стоимость объекта оценки с учетом износа*;

$V_{з/восст}$ - *затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки;*

$К_{физ}$ - *коэффициент физического износа*;

$К_{функц}$ *–функциональное устаревание;*

$К_{эк}$ *–экономическое устаревание (внешний износ);*

$ПП$ *– величина прибыли предпринимателя,*

$V_{зем}$ *– рыночная стоимость земельного участка объекта оценки.*

В соответствии с ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Так как оценщиком выявлено достаточное для проведения оценки количество предложений производственно-складской недвижимости с административной частью на рынке купли-продажи г. Бийска Алтайского края, принято решение, отказаться от применения затратного подхода в части оценки производственно-складской недвижимости.

4.2. Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

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

При этом разновременные потоки доходов, которые может принести оцениваемый объект, должны быть приведены к дате оценки посредством процедуры дисконтирования или капитализации.

Оба метода при их использовании предполагают применение инструментов финансового анализа определения доходов. При этом, как правило, в качестве дохода принимается чистый операционный доход при наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

В соответствии с п. 23 ФСО № 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей

регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

По мнению Оценщика, оцениваемая недвижимость может приносить доход и, следовательно, является объектом доходной недвижимости. Однако ввиду того, что открытый рынок аренды объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами не развит – применение доходного подхода не представляется возможным. Оценщик принял решение отказаться от использования методов доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки.

4.3. Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Расчет рыночной стоимости в рамках данного подхода подразумевает сбор данных на рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элемен-

ты сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Исследование рынка коммерческой недвижимости Алтайского края показало, что рынок развит в достаточной степени для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода: существует достаточный объем ценовых предложений, информация по данным предложениям, позволяющая установить основные количественные и качественные характеристики объектов-аналогов и сопоставить их с аналогичными параметрами объекта оценки, доступна и достоверна (подтверждается печатными источниками и телефонными опросами лиц, предлагающих данные объекты к продаже).

В рамках данного отчета при расчете стоимости объектов оценки использовалась информация по объектам, предлагаемым к продаже, т.к. на этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Объем рыночных данных сформирован из открытых источников информации (таких как www.avito.ru https://barnaul.cian.ru/). В соответствии с набором основных ценообразующих факторов, для расчетов подобраны наиболее близкие объекты-аналоги.

Учитывая степень развития рынка недвижимости и полноту рыночной информации, в качестве метода сравнительного подхода Оценщик использован **метод количественных корректировок.**

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана общепринятая единица, наиболее часто употребляемая в качестве измерителя рынка зданий, участков и помещений коммерческого назначения в анализируемом сегменте рынка – 1 кв.м.

Для компенсации имеющихся различий между объектами аналогами и объектом оценки к удельным ценам аналогов применялись корректировки по ценообразующим факторам, определившимся на рынке де-

ловой недвижимости. При этом положительная (повышающая) корректировка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) корректировка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Исследуемые объекты недвижимости из состава основных средств предприятия – здания, земельный участок, расположенные по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, 1б, являются имуществом Общества с ограниченной ответственностью «АлтайСкан» и фактически являются единым активом.

Исследование сегмента рынка, к которому относятся объекты недвижимости из состава основных средств предприятия: производственно-складские объекты с административной частью суммарной площадью помещений 500 – 1 000 кв. м., с капитальными стенами, с правами на земельный участок, расположенные в промышленной зоне г. Бийска, показало, что имеется достаточная информационная база для определения рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж.

Данные о выявленных объектах с достоверно установленным соответствием критериям отбора представлены в таблице 3.3.8. (см. часть 3, п.3.3 Отчета)

Данные по аналогам и расчет рыночной стоимости 1 кв. м методом количественных корректировок сведены в **Таблицу № 1 Приложения № 1** данного Отчета.

Копии источников информации по отобранным для расчетов аналогам представлены в Приложении № 1 к данному Заключению.

Описание корректировок по объектам производственно-складской недвижимости:

Учитывая, что в качестве базы для проведения расчетов по сравнительному подходу обоснован выбор цен предложения, а не сделок, на первом этапе расчетов к цене предложения объектов аналогов вводится скидка на возможное снижение цены предложения в процессе торга.

Скидка на торг учитывает условия продажи объектов недвижимости, принята в соответствии с источником: В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 511, таблица 480, среднее значение скидки на торг на активном рынке на цены предложения для универсальных производственно-складских объектов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел., составляет **9,9%.**

Важным ценообразующим параметром является вид прав на земельный участок, передаваемых при заключении сделки купли-продажи объекта недвижимости коммерческого назначения.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости (часть 3 данного Отчета), эксперты могут утверждать, что стоимость за 1 кв. м у объектов с меньшей площадью, больше, чем у объектов с большей площадью, и наоборот; **величина корректировки на общую площадь (фактор масштаба)** определялась путем расчета по формуле ((Площадь объекта исследования/Площадь объекта-аналога)^(–Коэффициент торможения))*100-100. Значение коэффициента торможения принято в соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 248, рис. 70 и составляет для удельной цены объекта производственно-складского назначения, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел., в среднем -0,16.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба) для каждого из объектов аналогов определена следующим образом:

Площадь исследуемых объектов недвижимости (суммарная площадь общих площадей зданий, расположенных по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, 1б, входящих в состав основных средств предприятия) – 615,1 кв. м. (=339,1+276,0).

Аналог № 1 (площадь 725,5 кв. м):

Корректировка на площадь = $(615,1 /725,5)^{-0,16}$*100-100= **2,68%** с округлением до сотых;

Аналог № 2 (площадь 600,0 кв. м):

Корректировка на площадь = $(615,1 /600,0)^{-0,16}$*100-100= **-0,40%** с округлением до сотых;

Аналог № 3 (679,2 кв. м):

Корректировка на площадь = $(615,1 /679,2)^{-0,16}$*100-100= **1,60%** с округлением до сотых.

Корректировка на физическое состояние определена по данным источника: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 385, таблица 361, отношение удельной цены объекта, в хорошем состоянии, к удельной цене такого же объекта,

в удовлетворительном состоянии, данные по городам с численностью 500-1000 тыс. человек, составляет в среднем **1,21**.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов определена по данным источника: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 337, таблица 294, отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ, данные по городам с численностью 500-1000 тыс. человек, составляет в среднем **0,85**.

Корректировка в части учета НДС. Отношение удельной цены с учетом НДС (22%) к удельной цене без учета НДС составляет 1,22 (обратное значение 1/1,22=0,82).

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 183, таблица 102, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) в с лучае, если земельный участок находится в собственности, по типу производственно-складской недвижимости - универсальные производственно-складские объекты, для городов с численностью населения 500-1 000 тыс. чел., в среднем составляет 0,75.

Корректировка в части учета НДС = (0,75*0,82)+(1-0,75)= **0,87** с округлением до сотых.

Расчет рыночной стоимости ЕОН методом количественных корректировок приведен в **Таблице № 2.1. Приложения № 1** данного Отчета.

Определение рыночной стоимости объектов оценки (зданий, расположенных по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, 1б), входящих в состав производственно-складского комплекса произведено методом вычисления доли каждого объекта через его кадастровую стоимость и распределения рыночной стоимости между объектами, входящими в комплекс недвижимости (**Таблица № 2.2 Приложения № 1** к данному Отчету).

Оценщик использовал интернет-ресурс: Фонд данных государственной кадастровой оценки (Поиск сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости), для определения кадастровой стоимости объектов оценки (ОКСов).

4.4. Согласование результатов

В соответствии со ст. 8 ФСО № 7, проводится согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При этом если применяется процедура математического взвешивания с присвоением весовых коэффициентов, величина таких коэффициентов должна быть обоснована и отражать степень полноты и достоверности исходной информации, близости основных характеристик объектов-аналогов оцениваемому объекту. С учетом вышеизложенного при согласовании результатов оценки используются удельные веса, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Тогда определение итоговой рыночной стоимости объекта проводится по формуле:

$$C_{рын.} = C_{затр.} \times K_{затр.} + C_{дох.} \times K_{дох.} + C_{сравн.} \times K_{сравн.},$$

где *Срын.* – итоговая рыночная стоимость объекта оценки,

С затр., С дох., Ссравн. – стоимости объекта оценки, определенные в Отчете с применением соответственно затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке,

Кзатр., Кдох., Ксравн. – весовые коэффициенты, присвоенные результатам расчета рыночной стоимости по затратному, доходному и сравнительному подходам соответственно, исходя из степени доверия Оценщика расчетам по каждому из подходов.

Учитывая обоснованный отказ от применения к расчету рыночной стоимости объектов оценки методов доходного и затратного подходов, величина стоимости, полученная в рамках сравнительного подхода, была

принята за 100%ную рыночную стоимость. Согласование результатов оценки представлено в **Таблице № 3 Приложения № 1** к данному Отчету.

Исходя из приведенных данных, оценщик придерживается мнения, что рыночная стоимость объектов оценки (округленно) составляет на дату оценки без учета НДС:

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб. [14]	Коэф-т затратного подхода	Коэф-т доходного подхода	Коэф-т сравнительного подхода	**Согласованная рыночная стоимость, руб.**
Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49	339,10	не применялся	не применялся	21 065 000	0,00	0,00	1,00	**9 890 000**
Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51	276,00	не применялся	не применялся		0,00	0,00	1,00	**5 909 000**
Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23	2 798,00	не применялся	не применялся		0,00	0,00	1,00	**5 266 000**

[14] В соответствии с источником: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.", стр. 183, таблица 102, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) в с лучае, если земельный участок находится в собственности, по типу производственно-складской недвижимости - универсальные производственно-складские объекты, для городов с численностью населения 500-1 000 тыс. чел., в среднем составляет 0,75

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2;
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

9. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
10. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
11. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
12. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
13. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
14. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
15. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд. «Дело», Академия народного хозяйства при правительстве РФ, М.,1998г.;
17. «Оценка недвижимости», Изд. «Финансы и статистика» РФ, М., 2002 г.;
18. «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеров Е.С. СПб.: МКС, 2003 г., с.339.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инвентаризационная опись основных средств №2 от 12 октября 2026 г.

Акты осмотра имущества от 26 августа 2026 г.

ДАННЫЕ ПО РЫНКУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Анализ ценовой информации, проведен оценщиком, на основе интернет ресурсов;
2. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края в 2-3 кв. 2026 г.», составленного компанией RID Analytics (ООО «Агентство «РИД Аналитикс»)
3. «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.;
4. «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.
5. Фонд данных государственной кадастровой оценки (Поиск сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости)

Сертификат оценки

Я, нижеподписавшийся,
Майдуров Алексей Николаевич,
Оценщик ЗАО «Бизнес-эксперт», Диплом о профессиональной переподготовке № 770400036078, рег. № 1478, выданный Образовательным учреждением профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» 06 июля 2020 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» утверждаю, что:

- результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата;
- оценка была проведена в полном соответствии с:
- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистовоценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года.

УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях;
- оценщик исходил из того, что сведения об объектах оценки, полученные им от заказчика и содержащиеся в настоящем отчете, заслуживают доверия. Тем не менее, он не несет ответственности за точность этих сведений;
- оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходил из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имел одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта.

Оценщик
ЗАО «Бизнес-эксперт»: _____ (А.Н. Майдуров)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
(расчетные таблицы, копии источников информации)

Приложение №1
Таблица № 1

Расчет средней стоимости 1 кв. м по методу сравнительного анализа продаж (количественных корректировок)

Наименование показателя	Объект расчета	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Месторасположение	ОКСы, назначение нежилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, 16; Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 16, кадастровый номер 22:65:014313:23 типовая зона в пределах города - промзоны	Комплекс недвижимости на земельном участке, расположенный по адресу: Алтайский край, г.о. Бийск, пос. Нагорный, Яминская ул., 40 типовая зона в пределах города - промзоны	Комплекс недвижимости на земельном участке, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Ивана Тургенева, 1/1 типовая зона в пределах города - промзоны	Комплекс недвижимости на земельном участке, расположенный по адресу: Алтайский край, г.о. Бийск, пос. Нагорный, Яминская ул., 16 типовая зона в пределах города - промзоны
Источник информации	-	дата предложения 14 октября 2026 г., https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_725.5_m_8460934801?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiIfXU3JOUFU0UXRheFRDT0pRJjt9H9a-zD8AAAA	дата предложения 09 октября 2026 г., https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_797080078?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiI1WDV0T0x5cW5EWEF6dTJwIjt9BLcKnj8AAAA	дата предложения 12 октября 2026 г., https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_betonnogo_tsekha_v_biyske_8049551797?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJoZGVKWXVhbTV3WmFGWWdGIjt9bFA6Wj8AAAA
Цена предложения Единого объекта недвижимости (ЕОН), руб.	-	43 000 000	27 000 000	16 500 000
Площадь ОКС, кв. м	615,10	725,50	600,00	679,20
Описание объекта	Состояние объекта: хорошее - доля в общей площади 1,00	Состояние объекта - хорошее (установлено по описанию и фотографиям из объявлении)	Состояние объекта - хорошее (установлено по описанию и фотографиям из объявлении)	Состояние объекта - удовлетворительное (установлено по описанию и фотографиям из объявлении) наличие ГПМ
Материал стен	капитальные - доля в общей площади 1,00	капитальные - доля в общей площади 1,00	капитальные - доля в общей площади 1,00	капитальные - доля в общей площади 1,00
Наличие отопления	отопление в наличии - доля в общей площади 1,00	отопление в наличии - доля в общей площади 1,00	отопление в наличии - доля в общей площади 1,00	отопление в наличии - доля в общей площади 1,00
Назначение	производственно-складское с административной частью	производственно-складское с административной частью	производственно-складское с административной частью	производственно-складское с административной частью
Наличие земельного участка	в наличии, 2 798,0 кв. м	в наличии 2 100,0 кв. м	в наличии 1 700,0 кв. м	в наличии 2 270 кв. м
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право долгосрочной аренды
Корректировка на торг, %	-	-9,90	-9,90	-9,90
Цена предложения ЕОН с учетом торга, руб.	-	38 743 000	24 327 000	14 866 500
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	53 401,79	40 545,00	21 888,25
Корректировка на площадь, %	-	2,68	-0,40	1,60
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	54 832,96	40 382,82	22 238,46
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,21
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	54 832,96	40 382,82	26 908,54
Корректировка на наличие ГПМ	-	1,00	1,00	0,85
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	54 832,96	40 382,82	22 872,26
Корректировка в части учета НДС	-	0,87	0,87	0,87
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	47 704,68	35 133,05	19 898,87
Средняя стоимость 1 кв. м ЕОН, руб.	-		**34 246,00**	

В соответствии с источником: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода Под редакцией Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.", стр. 183, таблица 102, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) в с лучае, если земельный участок находится в собственности, по типу производственно-складской недвижимости - универсальные производственно-складские объекты, для городов с численностью населения 500-1 000 тыс. чел., в среднем составляет 0,75

Приложение №1
Таблица № 2.1

Расчет рыночной стоимости ЕОН методом количественных корректировок

Наименование объекта	Общая площадь ОКСов, ЗУ, кв. м	Назначение	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость по сравнительному подходу с	Согласованная рыночная стоимость, руб. *
Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Ямская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49	615,10	производственно-складское с административной частью	34 246,00	21 065 000	15 799 000
Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Ямская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51					
Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,00 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Ямская, уч. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:23	2 798,00	земельные участки под индустриальную застройку			5 266 000
ИТОГО рыночная стоимость объектов оценки, руб.					21 065 000

* В соответствии с источником: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 Производственно-складская недвижимость и складные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.", стр. 383, таблица 102, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ОНН) в г. Бийск, если земельный участок находится в собственности, по типу: производственно-складской недвижимости - универсальные производственно-складские объекты, для городов с численностью населения 500-1 000 тыс. чел., в среднем составляет 0,75

Приложение №1
Таблица № 2.2

Расчет рыночной стоимости объектов оценки (ОКСов) с учетом долей каждого по методу выделения доли объекта через его кадастровую стоимость

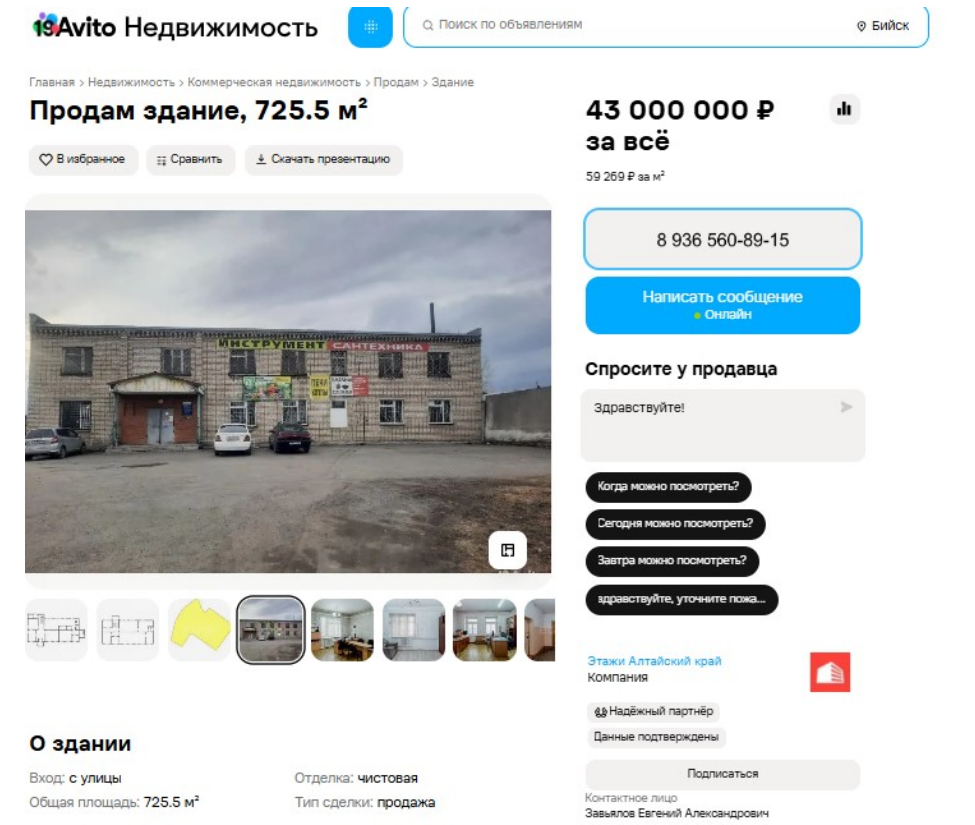
Наименование объекта	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля, приходящаяся на объект в общей совокупности объектов (Окс-ов) входящих в комплекс недвижимости	Стоимость по сравнительному подходу с округлением до тыс. руб
Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Ямская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49	22:65:014313:49	2 682 013,11	0,626	9 890 000
Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Ямская, д. 1б, кадастровый номер 22:65:014313:51	22:65:014313:51	1 601 642,76	0,374	5 909 000
Итого, руб.		4 283 655,87	Итого, руб.	15 799 000

Приложение №1
Таблица № 3

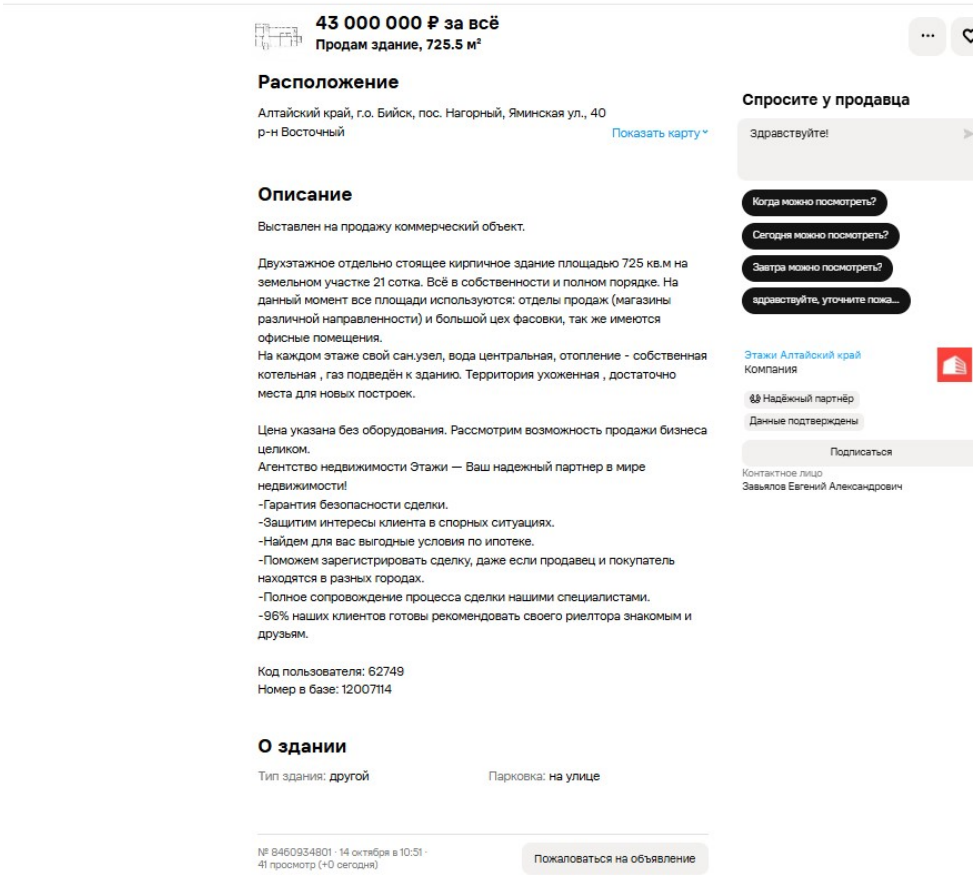
Расчет взвешенной рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб. [1]	Коэф-т затратного подхода	Коэф-т доходного подхода	Коэф-т сравнительного подхода	**Согласованная рыночная стоимость, руб.**
Здание, назначение нежилое, площадью 339,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 1, кадастровый номер 22:65:014313:49	339,10	не применялся	не применялся	21 065 000	0,00	0,00	1,00	**9 890 000**
Здание, назначение нежилое, площадью 276,0 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, д. 16, кадастровый номер 22:65:014313:51	276,00	не применялся	не применялся		0,00	0,00	1,00	**5 909 000**
Земельный участок, земли населенных пунктов, для эксплуатации нежилого здания - механизированная мойка (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания), площадью 2 798,0 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Бийск, ул. Яминская, з/у 16, кадастровый номер 22:65:014313:23	2 798,00	не применялся	не применялся		0,00	0,00	1,00	**5 266 000**

[1] В соответствии с источником: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.", стр. 183, таблица 102, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) в с лучае, если земельный участок находится в собственности, по типу производственно-складской недвижимости - универсальные производственно-складские объекты, для городов с численностью населения 500-1 000 тыс. чел., в среднем составляет 0,75

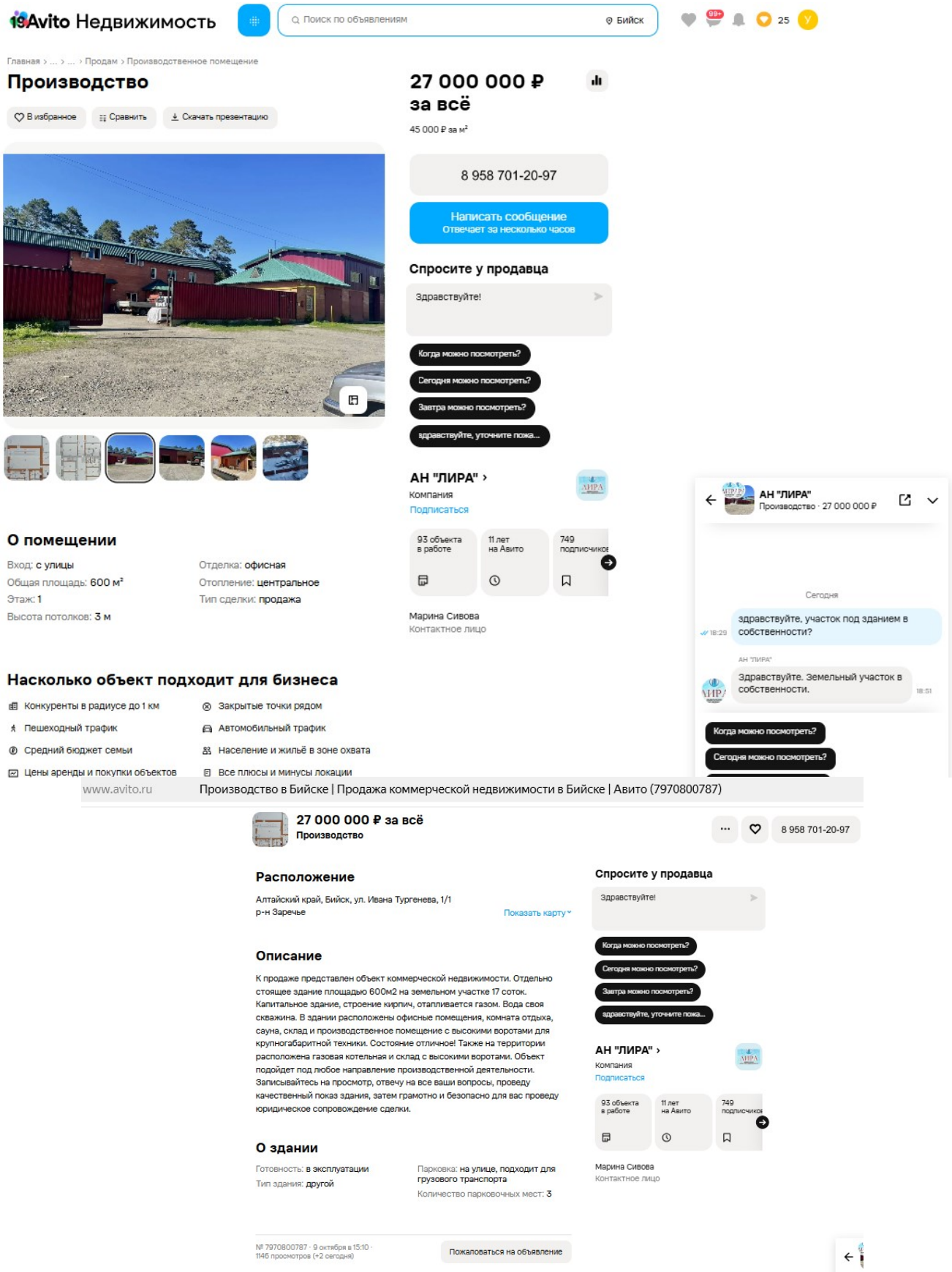


www.avito.ru Продам здание, 725.5 м² в Бийске | Продажа коммерческой недвижимости в Бийске | Авито (8460934801)



https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_725.5_m_8460934801?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXU3JOUFU0UXRheFRDT0pRIjt9H9a-zD8AAAA

ЗУ под объектами в праве собственности (установлено по данным из текста объявления)

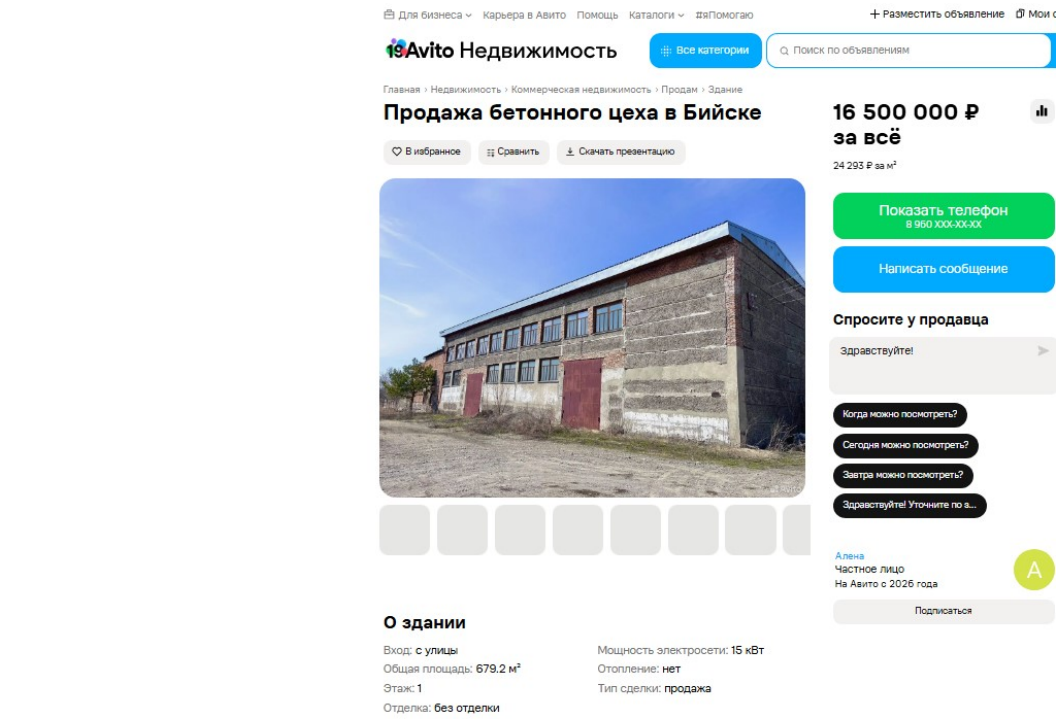


https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7970800787?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WDV0T0xScW5EWEF6dTJxIjt9BLcKmj8AAAA

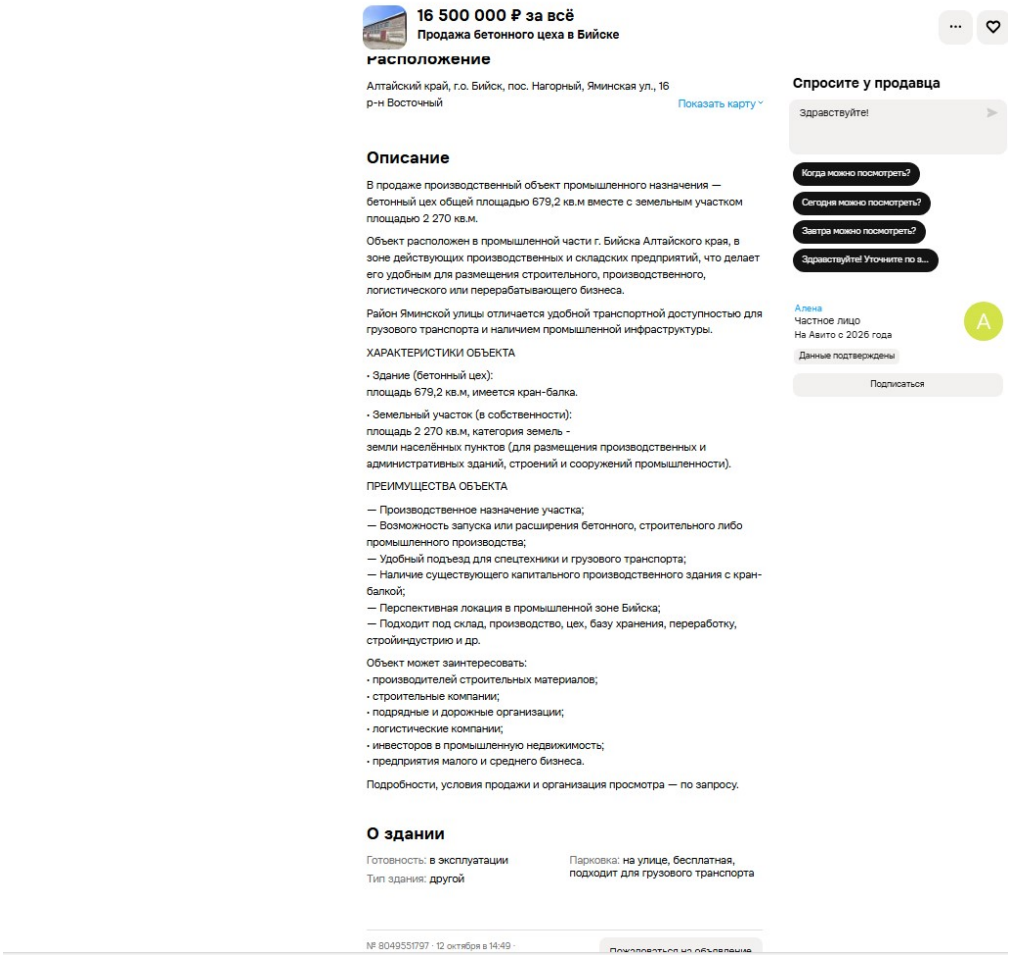
ЗУ под объектами в праве собственности (установлено посредством опроса через чат Авито, по контактным данным, приведенным в объявлении)

ЕОН Аналог № 3

https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_betonnogo_tseha_v_biyske_8049551797?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs

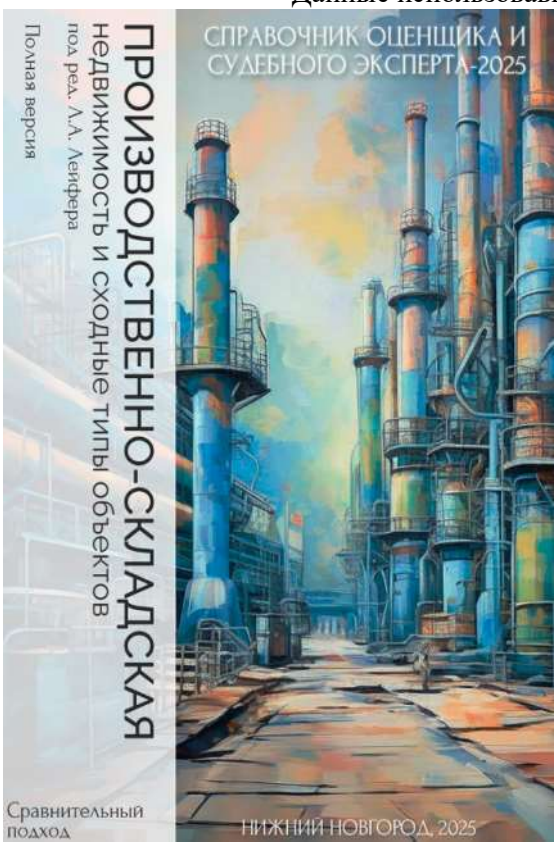


https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_betonnogo_tseha_v_biyske_8049551797?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb



https://www.avito.ru/biysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_betonnogo_tseha_v_biyske_8049551797?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoZGVKWXVhbTV3WmFGWWdGIjt9bFA6Wj8AAAA

ЗУ под объектами в праве собственности (установлено по данным из текста объявления)



4. СЕГМЕНТАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. КЛАССИФИКАЦИЯ

В соответствии с концепцией проекта все объекты недвижимости так же, как и в предыдущем издании, по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы.

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Окончательное решение относительно того, к какому сегменту может быть отнесен тот или иной объект недвижимости, принимает Оценщик на основе содержательного анализа характеристик объекта, анализа наиболее эффективного использования и его места на том или ином рынке недвижимости.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных

1778226 ВКО Бизнесэксперт

систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смещенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с

1778226 ВКО Бизнесэксперт

санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

В Справочнике предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса производственно-складской недвижимости к другому (см. раздел 10.8).

4.2. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЮ. ТИПОВЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Месторасположение является основным фактором ценообразования объектов производственно-складского назначения и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта

1778226 ВКО Бизнесэксперт

Таблица 480. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,9%	5,6%	14,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,3%	13,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,6%	15,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,1%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,7%	4,3%	13,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,1%	4,8%	11,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,2%	5,5%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	7,6%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,3%	5,2%	11,5%

17782/26 ЗАО "Бизнес-эксперт"

Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

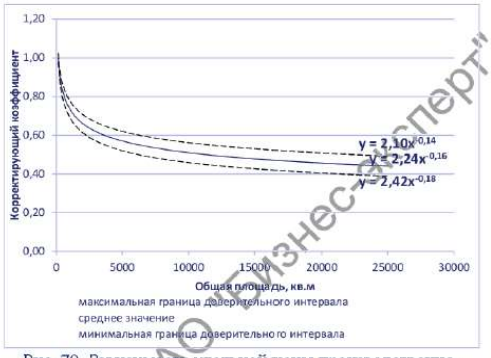


Рис. 70. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Доверительный интервал.

17782/26 ЗАО "Бизнес-эксперт"

Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 174. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	**1,00**	1,17	1,30	1,61	1,87		
	300-500	0,86	**1,00**	1,11	1,38	1,60	1,80	1,94
	500-1000	0,77	0,90	**1,00**	1,24	1,44	1,62	1,75
	1000-5000	0,62	0,72	0,80	**1,00**	1,16	1,30	1,41
	5000-10000	0,54	0,63	0,70	0,86	**1,00**	1,13	1,22
	10000-20000		0,56	0,62	0,77	0,89	**1,00**	1,08
	>20000		0,52	0,57	0,71	0,82	0,93	**1,00**

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной площади объекта недвижимости

Таблица 175. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	**1,00**	1,07	1,12	1,24	1,32	1,39	1,52
	300-500	0,93	**1,00**	1,05	1,15	1,23	1,29	1,42
	500-1000	0,89	0,96	**1,00**	1,10	1,18	1,24	1,36
	1000-5000	0,81	0,87	0,91	**1,00**	1,07	1,12	1,23
	5000-10000	0,76	0,81	0,85	0,94	**1,00**	1,05	1,15
	10000-20000	0,72	0,77	0,81	0,89	0,95	**1,00**	1,10
	>20000	0,66	0,70	0,74	0,81	0,87	0,91	**1,00**

17782/26 ЗАО "Бизнес-эксперт"

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	**1,00**	1,23	1,72
	удовл.	0,81	**1,00**	1,40
	неудовл.	0,58	0,71	**1,00**

Таблица 360. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	**1,00**	1,24	1,80
	удовл.	0,81	**1,00**	1,45
	неудовл.	0,56	0,69	**1,00**

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	**1,00**	1,21	1,72
	удовл.	0,82	**1,00**	1,42
	неудовл.	0,58	0,70	**1,00**

17782/26 ЗАО "Бизнес-эксперт"

Таблица 293. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,14
	не обеспечены ГПМ	0,88	1,00

Таблица 294. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,17
	не обеспечены ГПМ	0,85	1,00

Таблица 295. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,16
	не обеспечены ГПМ	0,86	1,00

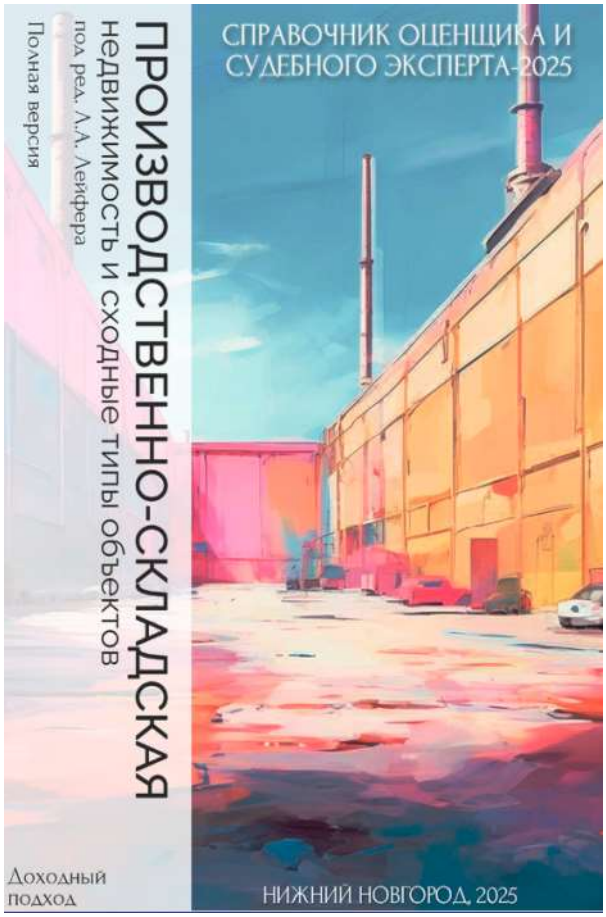


Таблица 102. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,75	0,64	0,86
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,67	0,87
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,78	0,68	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,58	0,81
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,75	0,64	0,85

Таблица 103. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,75	0,64	0,86
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,67	0,87
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,78	0,68	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,71	0,59	0,82
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,74	0,63	0,84

17.02.26 ЭКЦ "Бизнес-эксперт"



МОНИТОРИНГ

предложения
на рынке аренды и продажи
коммерческой недвижимости
в населенных пунктах
Алтайского края

2-3 кварталы 2026 г.

© Компания RID Analytics

RID ANALYTICS



RID ANALYTICS

СЕРТИФИКАТ

№ 1443 от 01 января 2026 г.

Настоящий сертификат подтверждает, что компания ЗАО «Бизнес-Эксперт» является официальным пользователем следующих статистических отчетов (мониторингов), выпускаемых компанией RID Analytics:

- «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Барнаула»
- «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Алтайского края»
- «Мониторинг предложения на вторичном рынке жилья г.Барнаула»

Сертификат действителен до 31 декабря 2026 года

Правообладатель: ООО Агентство «РИД Аналитикс», мониторинги являются интеллектуальной собственностью компании. Право пользоваться ими предоставляется только той компании, которая имеет настоящий сертификат.

Управляющий - индивидуальный предприниматель ООО «Агентство РИД Аналитикс» Ермолаева Е.А.

В соответствии с источниками:

- «Справочник оценщика и судебного эксперта–2025» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 22, более правильно осуществлять географическую сегментацию рынка, используя в качестве географической единицы – группы городов, объединенных схожестью экономических характеристик.

Разделение городов и регионов, относящихся к ним, на соответствующие категории выглядит следующим образом.

Таблица 1. Категории (группы) городов, представленные в справочнике.

№ группы	Категории (группы) городов, по которым использовались статистические данные и данные опросов
1	Москва
2	Московская область
3	Санкт-Петербург
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.
7	Курортные регионы

- «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1»/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 24, земельные участки, предлагаемые к продаже, зачастую располагаются на территории региона, вне черт крупных населенных пунктов – областных/краевых центров, такие земельные участки добавлялись к выборке по городу.

Краевой центр г. Барнаул отнесен к категории городов с численностью населения 500-1000 тыс. человек (численность населения краевого центра (г. Барнаул) на 1 января 2025 года составляет 621 598 чел.[15])

[15] 22.rosstat.gov.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
(копии технической и правоустанавливающей документации)

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

	Код
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	

ООО "АЛТАЙСКАН", ИНН 2222790339, 656905, Алтайский край, г. Барнаул, пр-д Южный, дом 45В, р/с 40702810524220002278, в банке ФИЛИАЛ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" В Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, БИК 046577446, к/с 30101810165770000446
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ
(ненужное зачеркнуть)

Вид деятельности	45.1
номер	1
дата	01.08.2026
Дата начала инвентаризации	01.08.2026
Дата окончания инвентаризации	12.10.2026
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
2	12.10.2026

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
			инвентарный	заводской	паспорта (документа	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Здание нежилое к.н. 22:63:030506:179, 656905, РОССИЯ, , , г Барнаул, , проезд Южный, 45в, ,площадь 1642,9		00-000089			1	-	1	-
2	Здание нежилое к.н. 22:63:030506:180, 656023, РОССИЯ, , , г Барнаул, , проезд Южный, 45в, площадь 914,7		00-000090			1	-	1	-
3	Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:49, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 339,1		00-000092			1	-	1	-
4	Здание нежилое, к.н. 22:65::014313:51, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , Г БИЙСК, ул Яминская, 1, площадь 276		00-000093			1	-	1	-
5	Сооружение трубопроводного транспорта, к.н. 22:63:000000:2701, 656006,РОССИЯ,,Барнаул г,,Южный проезд,1,, протяженность 811, доля в праве 147/1250		00-000088			1	-	1	-
6	Земельный участок к.н. 22:63:030506:16, АЛТАЙСКИЙ КРАЙ,г. Барнаул,проезд. Южный,45 в,, площадь 11835		00-000084			1	-	1	-
7	Земельный участок к.н. 22:65:014313:23, 659318, РОССИЯ, Алтайский край, , г Бийск, , ул.Яминская, земельный участок 16		00-000086			1	-	1	-
8	Сооружение трубопроводного транспорта к.н. 22:63:030506:649, 656006,РОССИЯ,,Барнаул г,,Южный проезд протяженность 362 м		00-000091			1	-	1	-

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров: Восемь

б) общее количество единиц фактически: Восемь

в) на сумму фактически: Ноль рублей 00 копеек

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии — Конкурсный управляющий (должность) — (подпись) — Хроленок Н. Н. (расшифровка)

АКТ
осмотра имущества

Дата проведения осмотра:26.08.2026г.
Место проведения осмотра:Алтайский край, город Бийск, ул. Яминская 1б.

Инженер по инвентаризации

Сорокин Евгений Владимирович

произвел осмотр и составил настоящий Акт по факту обнаружения и осмотра имущества ООО «АлтайСкан»:

№ п/п	Наименование имущества	Площадь кв.м.	Кадастровый номер.
1	Здание нежилое	276	22:65:014313:51

При проведении мероприятий по розыску имущества ООО «АлтайСкан» и в ходе его осмотре установлено:

1. Сведения о наличии и местонахожденииООО «АлтайСкан».**Алтайский край,** город Бийск, ул. Яминская 1б.

2. Здание со всех сторон и крыша обшито профлистом. Остекление пластиковые стеклопакеты включая входную группу. Заведены электричество, газоснабжение, водоотведение и водоснабжение. На первом этаже находится кабинет руководителя, конференцзал, отдел запасных частей, комната охраны и туалеты. Стены окрашены в светлые тона, на полу плитка, в кабинетах линолиум. Установлена сплит система кондиционирования, камеры видеонаблюдения, система пожарной сигнализации и вентиляции..В подвальном помещении расположены душевые кабины , туалет, серверная, склад запчастей, система нагрева и распределения водоснабжения. Лестница отделана плиткой и металлическими перилами. На втором этаже расположена кухня для приготовления пищи, прачечная, туалет с душевым отделением, и две комнаты отдыха. По периметру здания установлено видеонаблюдение.

_____Сорокин Е.В.

АКТ
осмотра имущества

Дата проведения осмотра:26.08.2026г.
Место проведения осмотра:Алтайский край, город Бийск, ул.Яминская 1.

Инженер по инвентаризации

Сорокин Евгений Владимирович

произвел осмотр и составил настоящий Акт по факту обнаружения и осмотра имущества ООО «АлтайСкан»:

№ п/п	Наименование имущества	Площадь кв.м.	Кадастровый номер.
1	Здание нежилое	339.1	22:65:014313:49

При проведении мероприятий по розыску имущества ООО «АлтайСкан» и в ходе его осмотре установлено:

1. Сведения о наличии и местонахожденииООО «АлтайСкан».**Алтайский край,** город Бийск, ул. Яминская 1.

2. Здание со всех сторон и крыша обшито профлистом. Остекление пластиковые стеклопакеты. Установлены двое автоматических ворот с встроенной дверью. Заведены электричество, газоснабжение, и водоснабжение. Внутри здания смонтирована одна смотровая канава, система вентиляции, разводка труб отопления. С правой стороны здания вход через пластиковую дверь установлены два напольных газовых котла. За зданием в отдельном помещении установлен дизельный генератор для подачи электроэнергии в случае ее отсутствия. Внутри здания и по периметру установлено видео наблюдение.

_____Сорокин Е.В.

АКТ
осмотра имущества

Дата проведения осмотра:26.08.2026г.
Место проведения осмотра:Алтайский край, город Бийск, поселок Нагорный, ул. Яминская 1б.

Инженер по инвентаризации

Сорокин Евгений Владимирович

произвел осмотр и составил настоящий Акт по факту обнаружения и осмотра имущества ООО «АлтайСкан»:

№ п/п	Наименование имущества	Площадь кв.м.	Кадастровый номер.
1	Земельный участок	2798+/-19	22:65:014313:23

При проведении мероприятий по розыску имущества ООО «АлтайСкан» и в ходе его осмотре установлено:

1. Сведения о наличии и местонахожденииООО «АлтайСкан».**Алтайский край,** город Бийск, поселок Нагорный, ул. Яминская 1б.

2. Земельный участок по периметру огорожен забором из профлиста, участок заасфальтирован. На земельном участке расположены два здания: офис с гостиницей и ремонтной зоной. При въезде на участок установлен шлакбаум и распашные металлические ворота.По участку проходит газопровод.

_____Сорокин Е.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
(документация, регламентирующая деятельность оценщика)

Образовательное учреждение профсоюзов
высшего образования
«Академия труда и социальных отношений»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

770400036078

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1478
Город
Москва
«06» июля 20 20 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Майдуров
Алексей Николаевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Образовательном учреждении профсоюзов высшего образования
«Академия труда и социальных отношений»
с « 01 » октября 2019 г. по « 04 » июля 2020 г.
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 920 часов

Решением от
04 июля 2020 г. протокол №9

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии *А.Л. Овчинников*
Руководитель *Н.Н. Кузьмина*
Секретарь *А.К. Кандилян*

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006
119017, Москва, Малая Ордынка, д.13, стр.3; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 00496/22 от 13 января 2026 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

ЗАО «Бизнес-эксперт»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Майдуров Алексей Николаевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» и включена в реестр оценщиков **31.08.2021г, за № 02461**
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Состояние членства: **Действующий**
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Квалификационный аттестат:

по направлению **«Оценка недвижимости» № 039791-1 от 27.06.2024г.**
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности
с указанием направления оценочной деятельности)

-
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» января 2026г.

Дата составления выписки «13» января 2026г.

Региональный представитель
на территории Алтайского края и Республики Алтай Ассоциации СРО «НКСО»,
действующий на основании доверенности № 005/16-РП от 15.12.2025 г.

Е.С. Госьков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039791-1 « 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Майдурову Алексею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор А.С. Бункин

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



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МАЙДУРОВ
Алексей Николаевич
ИНН 222405382617

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКСО» от «31» августа 2021 года № 11

Президент А.В. Лисичкин

Регистрационный № 02461 Дата внесения в реестр «31» августа 2021 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Барнаул, Россия «04» декабря 2025 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ R391R/776/50018/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **R391R/776/50018/25** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
   ЗАО «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
   Россия, 656038, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, УЛ. СОЮЗА РЕСПУБЛИК, Д. 38
   ИНН: 2225039297 КПП: 222401001
   ОГРН: 1022201759018
2. **СТРАХОВЩИК:**
   Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
   Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
   ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
   Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
   С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
   100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
   100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
   100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
   Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
   В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
   8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
   8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
   Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
    Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Директор филиала
должность

Писаненко Константин Викторович
ф.и.о.

Доверенность №3423/25N от 08.09.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Кочев Александр*
Тел. 8-913-222-3159, электронная почта: KochevAN@alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Барнаул, Россия «17» июля 2026 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ R391R/776/50011/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **R391R/776/50011/26** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
   Майдуров Алексей Николаевич
   Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, 15-26
   Паспорт: 0119 620726
2. **СТРАХОВЩИК:**
   Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
   Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
   ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
   Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
   С 00:00 часов «01» августа 2026 г. по 24:00 часов «31» июля 2027 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
   5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
   5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
   Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
   В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
   8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
   8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
   Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
    Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Директор филиала
должность

Писаненко Константин Викторович
ф.и.о.

Доверенность №1489/26N от 03.04.2026

Менеджер договора со стороны Страховщика: *KochevAN*
Тел. 8-913-222-3159, электронная почта: KochevAN@alfastrah.ru