

# Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов  
находится в нашей Галактике

## ОТЧЕТ

**Порядковый № 2569**

**Дата составления 16 июня 2021 г.**

**Об определении рыночной стоимости объектов оценки**

**Нежилое двухэтажное здание (терапия №2) общей площадью 583,4 кв.м. с кадастровым номером 64:35:130301:564, земельный участок общей площадью 1849 кв.м. с кадастровым номером 64:35:130301:372 по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34**

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ ТУРКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИСЭ» ИНН 6449057645, ОГРН 1106449003033 от 11.08.2010г.  
(Юридический адрес: 413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис.  
Тел.: (845-3) 75-38-62, сайт [www.galaktik.ru](http://www.galaktik.ru), E-mail: [info@galaktik.ru](mailto:info@galaktik.ru), Instagram: [@ocenka\\_engels](https://www.instagram.com/ocenka_engels)**

**Оценщик: Каменев Иван Сергеевич, действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» реестровый номер № 2644 от 22.01.2019г., квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.**



г. Энгельс  
2021г.



## Сопроводительное письмо к отчету № 2569

Главе Турковского М.Р.  
Никитину А.В.

**Уважаемый Алексей Владимирович!**

Согласно договору на оказание услуг по оценке №2569 от 08.06.2021 г. была произведена оценка объектов с целью определения их рыночной стоимости.

Оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 ";
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- ✓ стандартами и правилами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также с использованием внутренних стандартов предприятия.

При оценке Оценщик исходил из информации, что объект не находится в залоге и не обременен долговыми обязательствами. Оценщиком также не проводилась аудиторская проверка или иная проверка, предоставленной Заказчиком информации, и он не в состоянии в какой бы то ни было степени подтвердить ее надежность.

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

### **Итоговая величина стоимости объектов:**

На основании информации, полученной нами и проанализированной в отчете, мы пришли к заключению, что стоимость оцениваемых объектов на 08.06.2021г, с учетом округлений и без учета обременений составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2) общей площадью 583,4 кв.м. с кадастровым номером 64:35:130301:564 по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	1 314 000
2	Земельный участок общей площадью 1849 кв.м. с кадастровым номером 64:35:130301:372 по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	367 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 681 000</b>

**Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 1 681 000 (Один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.**

**Директор**

**Каменев И.С.**



## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ .....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
Итоговая величина стоимости объектов оценки: .....	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	8
<i>Состав объектов оценки</i> .....	8
<i>Правовое положение объектов</i> .....	8
<i>Местоположение объектов</i> .....	8
<i>Данные об осмотре</i> .....	8
<i>Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости</i> .....	9
<i>Перечень использованных данных и документов</i> .....	9
Анализ рынка .....	9
<i>Краткая характеристика рынка</i> .....	9
<i>Уровень социально-экономического развития России</i> .....	11
<i>Уровень социально-экономического развития Саратовской области</i> .....	14
<i>Вторичный рынок коммерческой недвижимости и объектов для хранения транспорта Саратовской области</i> .....	17
Анализ наиболее эффективного использования .....	26
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	28
Основные понятия .....	29
Затратный подход .....	29
Сравнительный подход .....	35
Доходный подход .....	43
Определение возможных границ интервала итоговой стоимости .....	49
Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	52
Использованная нормативная, справочная и методологическая информация .....	52
Декларация оценщика .....	52



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:	1. Нежилое двухэтажное здание (терапия №2) 2. Земельный участок
Адрес месторасположения:	1-2 Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34
Площадь, м2:	1. 583,4 2. 1849
Кадастровый (или условный) номер	1. 64:35:130301:564 2. 64:35:130301:372

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	Не использовался	1 314 000 руб.	Не использовался
2	Земельный участок	Не использовался	367 000 руб.	Не использовался

### Итоговая величина стоимости объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2) общей площадью 583,4 кв.м. с кадастровым номером 64:35:130301:564 по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	1 314 000
2	Земельный участок общей площадью 1849 кв.м. с кадастровым номером 64:35:130301:372 по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	367 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 681 000</b>

**Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 1 681 000 (Один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.**

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости связаны с предполагаемым использованием результатов оценки указанных в Задании на оценку.

Оценщик

Каменев И.С.

### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Показатели
Заказчик:	АДМИНИСТРАЦИЯ ТУРКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Реквизиты заказчика:	ИНН 6435001900, КПП 643501001, ОГРН 1036404600154
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070 САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ РАЙОН ТУРКОВСКИЙ РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ТУРКИУЛИЦА СОВЕТСКАЯ 26
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»
Реквизиты:	ОГРН 1106449003033 дата присвоения 11.08.2010г., ИНН 6449057645 КПП 644901001



<b>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Полис № 022-073-005161/20 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-005161/20 от 09.06.2019 г. Срок действия – с 01.08.2020 г. до 31.07.2021 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
<b>Телефон/факс:</b>	(8453) 75-38-62
<b>E-mail:</b>	info@galaktik.ru
<b>http://</b>	www.galaktik.ru
<b>Место нахождения исполнителя:</b>	413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис
<b>Оценщик-исполнитель:</b>	Каменев Иван Сергеевич
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:</b>	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2644 от 22.01.2019 г. Адрес Ассоциации: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, тел. 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru.
<b>Квалификация:</b>	- Высшее образование. Квалификация: экономист - менеджер. Диплом КА № 74647 ФГОУ ВПО «Поволжская академия государственной службы имени П.А. Столыпина» от 16.06.2011 г. рег. № 197, г. Саратов; - Диплом оценщика СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. - Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки". Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2012 года
<b>Страхование ответственности оценщика:</b>	Страховой полис (договор) №2000SB4001650 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб., страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007293/21 по договору № 022-073-007293/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб.
<b>Привлеченные организации:</b>	Не привлекались
<b>Привлеченные специалисты:</b>	Плахов Виталий Анатольевич
<b>Степень участия:</b>	Осмотр объектов оценки
<b>Необходимость привлечения:</b>	Специалист обладает необходимыми знаниями и опытом для повышения эффективности выполняемых работ
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Наименование</b>	<b>Показатели</b>
<b>Нормативный документ</b>	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральные стандарты оценки



	(ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), стандарты «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
<b>Объекты оценки:</b>	1. Нежилое двухэтажное здание (терапия №2) 2. Земельный участок
<b>Местоположение объектов:</b>	1-2 Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34
<b>Имеющиеся права на объекты оценки</b>	1-2 Собственность
<b>Собственник объектов:</b>	Турковский муниципальный район Саратовской области
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности (без учета обременений)
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 2569 от 08.06.2021 г.
<b>Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):</b>	«08» июня 2021 г.
<b>Дата составления отчета</b>	16.06.2021г.
<b>Срок проведения оценки</b>	08.06.2021 - 16.06.2021г.
<b>Цель оценки:</b>	02 - Купля - продажа, мена
<b>Код объектов оценки</b>	110 Оценка земель различного назначения 140 Оценка нежилых зданий
<b>Вид стоимости:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Определение цены возможной продажи
<b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки</b>	Определение границ интервалов не предусмотрено

#### **Допущения и ограниченные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:

- вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено;
- оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, какая либо ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены;
- оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- определённая величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;
- отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете об оценке Объекта оценки;



- вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является непропорциональным;
- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона;
- все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office, результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ. (если в тексте Отчета не указано другое).
- В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.



## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Состав объектов оценки

Объекты представляют собой:

1. Нежилое двухэтажное кирпичное здание литеры А обшито сайдингом 1987 года постройки с кадастровым номером 64:35:130301:564. Текущее использование – не используется. Общая площадь 583,4 м<sup>2</sup>. Состояние конструктивных элементов – неудовлетворительное. Состояние внутренней отделки – требуется капитальный ремонт. Здание значительное время не эксплуатировалось, коммуникации отключены.
2. Земельный участок с кадастровым номером 64:35:130301:372 общей площадью 1849 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для административно-управленческих целей (терапия № 2), близость к р. Хопер.

Показатели	Описание
Назначение	1. Нежилое двухэтажное здание (терапия №2) 2. Земельный участок
Текущее использование объектов	1. Не используется 2. По назначению

### Правовое положение объектов

Наименование	Описание
Правообладатель	Турковский муниципальный район Саратовской области
Пакет прав	1-2 Собственность
Правоподтверждающие документы	1. Свидетельство о государственной регистрации права 64-АЕ №317499 дата выдачи: "14" августа 2006 года. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ №757394 дата выдачи: "21" мая 2010 года.
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц*	1-2 Не зарегистрировано
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

\*Рыночная стоимость объектов оценки определяется без учета обременений.

### Местоположение объектов

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	С. Трубетчино Турковского района
Месторасположение объектов в населенном пункте	Окраина
Характеристика окружения объекта	Частные жилые дома, лесополоса, дорога
Характеристика улицы, на которой расположен объект	Местного значения 800 м. до асфальтированной дороги Состояние: удовлетворительное
Характеристика соседей	Частные жилые дома, лесополоса, дорога
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы о месте расположения объектов и о влиянии этого фактора на стоимость объектов:

объекты расположены на окраине села, что снижает их рыночную стоимость.

### Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объектов	08.06.2021 г.
Представитель оценщика	Плахов Виталий Анатольевич
Осуществление съемки объектов	Съемка произведена цифровым фотоаппаратом. Фотографии объектов приведены в приложениях.



Применение дополнительных технических средств	Не применялись
---	----------------

### **Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости**

#### **Балансовая стоимость**

Наименование объектов	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Дата, на которую приведена балансовая стоимость		
Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	Нет данных	Нет данных
Земельный участок	Нет данных	Нет данных

По оцениваемым объектам ни Заказчиком ни Собственником не предоставлено информации о балансовой стоимости.

#### **Кадастровая стоимость**

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая, инвентаризационная стоимость, руб.
Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	64:35:130301:564	4 385 359,45
Земельный участок	64:35:130301:372	839 504

Источник информации:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.037680943872594,43.27169681451174/13/@5w3tqxjnb?text=64%3A35%3A130301%3A564&type=5&opened=64%3A35%3A130301%3A564>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.023271339521216,43.2921449688402/18/@5w3tqxjnb?text=64%3A35%3A130301%3A372&type=1&opened=64%3A35%3A130301%3A372>

### **Перечень использованных данных и документов**

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объектов	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем оценщика
Качественные характеристики объектов	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем оценщика
Документы	<ol style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 64-АЕ №317499 дата выдачи: "14" августа 2006 года.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ №757394 дата выдачи: "21" мая 2010 года.</li> <li>Технический паспорт Турковского отделения ГУП «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 14.04.2004г.</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка №6435/201/10-610 от 18.03.2010г.</li> </ol>

### **Анализ рынка**

#### **Краткая характеристика рынка**

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объекты	Нежилое здание Земельные участки
2	Масштаб рынка	Местный Городской
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	Рынок коммерческой недвижимости
4	Степень готовности к эксплуатации	Не действующие



5	Наиболее распространенный тип участников на рынке	Государственные и муниципальные организации Частные юридические лица Физические лица Посредники Некоммерческие организации
6	Наиболее распространенные виды сделок на рынке	Купли-продажи Аренды Залога (ипотеки)
7	Форма собственности	Государственная и муниципальная
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный
9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Традиционный
12	Рынок по степени регулирования государством	Местный городской

### Анализ достаточности и достоверности использованной информации

При проведении работ по оценке объектов были использованы следующие источники информации:

#### ИНТЕРНЕТ:

- 1.) [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- 2.) [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)
- 3.) [www.kvadrat64.ru](http://www.kvadrat64.ru)
- 4.) <https://portal.rosreestr.ru>
- 5.) <https://pkk.rosreestr.ru>
- 6.) <https://rosreestr.gov.ru/>
- 7.) [realty.doskiplus.ru/engels](http://realty.doskiplus.ru/engels)
- 8.) [realty.doskiplus.ru/saratov](http://realty.doskiplus.ru/saratov)
- 9.) <http://www.cbr.ru>
- 10.) [www.gks.ru](http://www.gks.ru)
- 11.) [srtv.gks.ru](http://srtv.gks.ru)
- 12.) [wikipedia.org](http://wikipedia.org)
- 13.) [ipoteka-saratov.ru](http://ipoteka-saratov.ru)
- 14.) [www.wiki-prom.ru](http://www.wiki-prom.ru)
- 15.) [www.galaktik.ru](http://www.galaktik.ru)
- 16.) [pressa-online.com](http://pressa-online.com)
- 17.) [www.vedi.ru](http://www.vedi.ru)
- 18.) <http://pressa-online.com>
- 19.) <http://maps.rosreestr.ru>
- 20.) <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>
- 21.) <http://appraiser.ru>
- 22.) <https://ruads.org>
- 23.) [cgko64.ru](http://cgko64.ru)
- 24.) <http://уровень-инфляции.рф>

Так же были использованы:

- данные из интервью с основными участниками рынка (риэлторы, арендаторы и арендодатели, покупатели и продавцы);
- реклама на баннерах, телевидении, радио

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

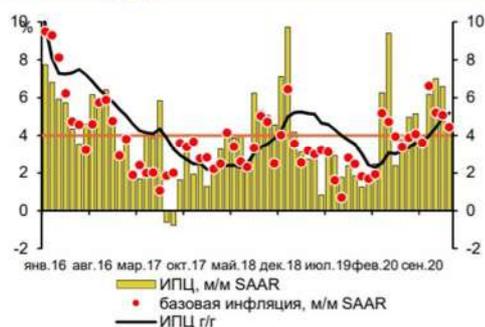
Использованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки. Уровень достоверности использованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть использована в расчетах стоимости объекта.



## Уровень социально-экономического развития России

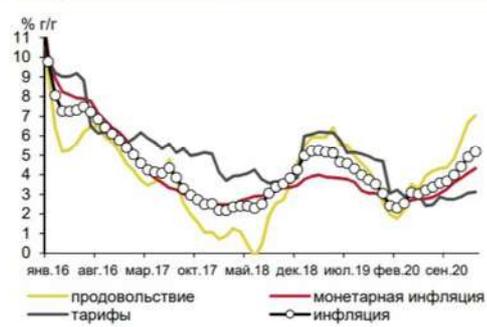
В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесечном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре–декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года. В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесечном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее). 1 С устранением сезонности (SeasonallyAdjusted). 2 Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции. 3 Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (SeasonallyAdjustedAnnualizedRate). Министерство экономического развития Российской Федерации 5 февраля 2021 г. Страница 2 Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре. Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%). Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесечном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

**Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



## Индикаторы инфляции

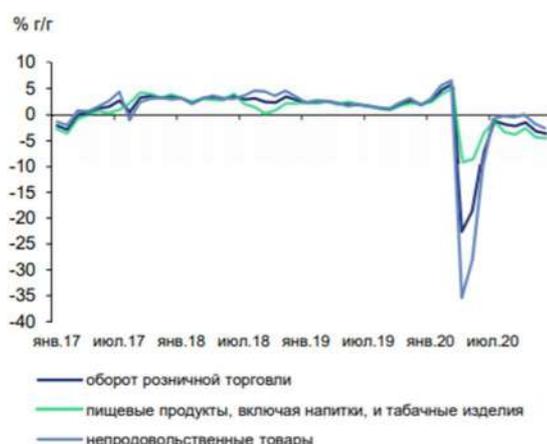
	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

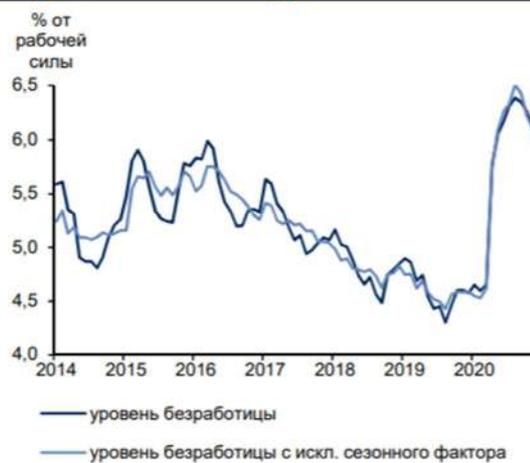
Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

### В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и



составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии MOT сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).



#### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	Iкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
<b>Рынок труда</b>												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
млн. чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

28 января 2021 г.

Страница 5

#### Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.



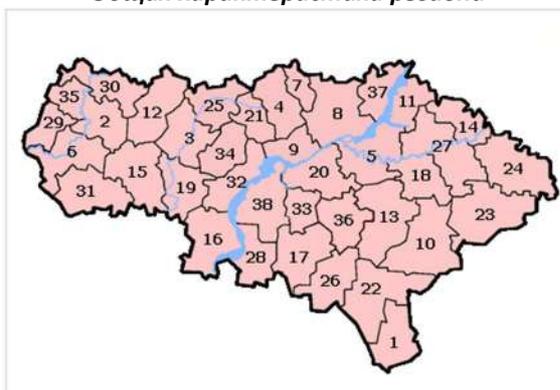
## Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

## Уровень социально-экономического развития Саратовской области

### Общая характеристика региона



**Географическое положение.** Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в Нижнем Поволжье. На севере регион граничит с Самарской, Ульяновской и Пензенской областями, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на юге- с Волгоградской областью, на востоке- с Республикой Казахстан и Оренбургской областью. Протяженность области с запада на восток составляет 575 км, с севера на юг — 240 км. Ее площадь в административных границах — 101,2 тыс. км<sup>2</sup>. Административный центр- г. Саратов. Расстояние от Саратова до Москвы — 858 км.

**Климат в области - континентальный.** Средняя температура января -12 °С, июля +22 °С. Среднегодовая норма осадков - от 250 мм на юго-востоке до 450 на северо-западе. Регион расположен в лесостепной, степной и полупустынной зонах.

**Административно-территориальное деление.** В состав Саратовской области, по состоянию на 2019 г., входят 385 муниципальных образований: 4 городских округа, 38 муниципальных районов, 39 городских поселений, 304 сельских поселения.

### Демографическая ситуация.

Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, чем левобережные. Ведущая причина — наличие крупных промышленных, железнодорожных и культурных центров. По всей области в структуре городское население преобладает над сельским. Население области исторически многонационально — Волга и щедрые приволжские земли издавна манили различные народы. В XIII веке во времена Золотой орды на Волге основана столица — Сарай (до того Итиль). В середине XVI века Русское государство разгромило татарское ханство, покончив с монголо-татарским игом. На Волгу в середине XVIII века переселялись раскольники, здесь селились беглые крестьяне, переселенцы из стран Европы, приглашённые императрицей Екатериной II, а также служилый и посадский люд, искавший избавления от неволи. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваша, белорусы, евреи. Численность населения области по данным Росстата составляет на 2020 г. - 2 421 895 человек. Плотность населения — 23,92 чел./км<sup>2</sup> (2020). Городское население — 75,6 % (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России.





### ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ (По дате регистрации в органах ЗАГС)

	Январь-июль			на 1000 человек населения <sup>3</sup>		
	2020	2019	прирост (+), снижение (-)	2020	2019	2020 в % 2019
Родившихся	10565	11642	-1077	7,5	8,2	91,5
Умерших	20794	19963	831	14,8	14,1	105,0
из них детей в возрасте до 1 года	45	43	2	3,9 <sup>3</sup>	3,4 <sup>3</sup>	114,7
Естественный прирост (+), убыль (-)	-10229	-8321	X	-7,3	-5,9	123,7
Браков <sup>4</sup>	5036	6630	-1594	3,6	4,7	76,6
Разводов <sup>4</sup>	4574	5611	-1037	3,3	4,0	82,5

1 Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). В связи с распространением новой коронавирусной инфекции и принятых карантинных мер жители не в полной мере обеспечили регистрацию фактов рождения и (или) смерти в системе ЕГР ЗАГС. В связи с этим данные о естественном движении населения будут дополнены после снятия карантинных мер и регистрации жителями фактов рождения и смерти в органах записи актов гражданского состояния. 2 Здесь и далее в разделе показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год. 3 На 1000 родившихся живыми. 4 Данные о браках и разводах за 2019 г. скорректированы с учетом итогов 2019 года.

### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	Август 2020	Январь-август 2020	В % к		Сравнительно январь- август 2019 в % к январю- августу 2018
			августу 2019	январю- августу 2019	
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>			102,9	98,7	98,7 <sup>1</sup>
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	18126,5	89986,0	187,1	129,6	95,5
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности <sup>2</sup> , млн т-км	141,0	1024,7	101,4	103,3	77,8
Оборот розничной торговли, млн руб.	35415,2	254671,8	102,0	100,4	101,2
Объем платных услуг населению, млн руб.	7543,2	62246,3	90,6	88,1	98,4
Индекс потребительских цен, %	99,7 <sup>3</sup>	104,2 <sup>4</sup>	105,0	103,5	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	102,2 <sup>5</sup>	104,6 <sup>4</sup>	101,6	98,3	107,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства, занятости, труда и миграции Саратовской области)	61119		в 5,8 р.		
			Продолжение		
	Июль 2020	Январь-июль 2020	В % к		Сравнительно январь- июль 2019 в % к январю- июлю 2018
			июлю 2019	январю- июлю 2019	
Внешнеторговый оборот <sup>6</sup> , млн долл. США,	142,3	1139,2	110,1	106,8	76,3
в том числе:					
экспорт товаров	86,4	716,5	126,5	103,0	70,3
импорт товаров	55,9	422,7	91,8	113,9	90,8
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>8</sup>					
номинальная, руб.	34351,1	32064,5	109,3	108,6	106,2
реальная			104,7	105,3	100,8

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном вы-



ражении). Данные за 2019 г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с января 2020 г. на новый 2018 базисный год.

2 По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. 3 Август 2020 г. к июлю 2020 г. 4 Август 2020 г. к декабрю 2019 г. 5 По данным Приволжского таможенного управления, с учетом объемов организаций, зарегистрированных на территории Саратовской области и ведущих фактическую деятельность в других субъектах РФ по состоянию на 10.09.2020. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговли Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия). 6 Данные по полному кругу организаций за июнь, январь-июнь 2020 г. В связи с пересчетом показателей по полному кругу организаций, данные за январь-июль 2020 г. будут сформированы и опубликованы в более поздние сроки.

#### ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
<b>2019</b>		
I квартал	15926,5	80,7
I полугодие	47823,0	81,1
январь-сентябрь	102680,1	108,7
<b>январь-декабрь<sup>2</sup></b>	<b>167900,5</b>	<b>104,1</b>
<b>2020</b>		
I квартал	20380,3	121,5
II квартал	36454,3	107,3
<b>январь-июнь</b>	<b>56834,6</b>	<b>112,2</b>

1 Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. №569 с изменениями от 25.01.2017 № 40, от 19.04.2018 № 206, от 28.06.2018 № 399.

2 Оперативные данные.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, [https://srtv.gks.ru/publication\\_collection/document/35964](https://srtv.gks.ru/publication_collection/document/35964)

#### Уровень социально-экономического развития территории г. Балашова и Балашовского района

**Расположение и инфраструктура.** Балашовский район расположен в западной части Правобережья Саратовской области. С запада он граничит с Воронежской областью, с юго-запада - с Волгоградской областью, с юга - с Самойловским районом, с юго-востока - с Калининским районом, с северо-запада - с Романовским районом, с северо-востока - с Аркадакским районом. Площадь Балашовского района составляет 2,9 тыс. км<sup>2</sup>, протяженность дорог с твердым покрытием – 61,2 км. На территории района расположено 60 сел.

Балашов — город (с 1780 г.) в России, административный центр Балашовского района Саратовской области. Образует одноимённое муниципальное образование город Балашов со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе

**Численность города** на 2020 г. составляет 75 773 человека.

Город расположен на восточной окраине [Окско-Донской](#) равнины, на [реке Хопёр](#) (приток р.Дон), на пересечении железнодорожных линий [Тамбов — Камышин](#) и [Поворино — Пенза](#), на расстоянии 226 км к западу от Саратова. Площадь г. Балашова – 78,1 км<sup>2</sup>.

**Промышленность** района представлена 23 предприятиями в следующих отраслях: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность, производство строительных материалов. Самые крупные предприятия: АО "Балтекс", АО "Мясоконсервный комбинат "Балашовский", АО "Прицеп", АО Комбинат хлебопродуктов", сахарный завод.

**Сельскохозяйственным производством** занимаются 24 товарищества и 293 крестьянских (фермерских) хозяйства. Специализация - зерново-маслично-животноводческая, со значительными посевами сахарной свеклы.

#### Современные тенденции

Дальнейшие перспективы экономического развития г. Балашова и Балашовского района, обусловленные его расположением и историческим развитием, будут, вероятнее всего, связаны, как и в настоящее время, с машиностроением и металлообработкой, легкой и пищевой, мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленностью, производством строительных материалов.



Изменения структурно-функциональной специализации экономики и инфраструктуры города будут основываться на следующих принципах:

отказ от строительства новых крупных и средних производственных объектов в черте города;

развитие и совершенствование городской инфраструктуры,

строительство нового комфортного доступного жилья,

содействие развитию среднего и малого бизнеса в области производства товаров народного потребления и обслуживающего сервиса.

В случае создания более эффективной финансовой системы, дальнейшего совершенствования инфраструктуры и преодоления, существующих экономических и политических трудностей, г. Балашов может стать привлекательным для иностранных инвесторов.

Источник информации: [ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org), <https://srtv.gks.ru>.

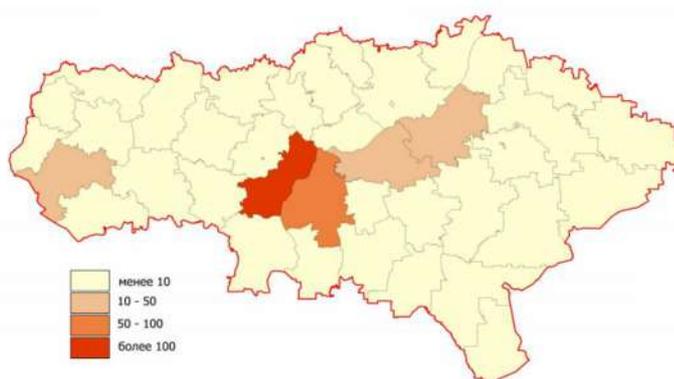
## **Вторичный рынок коммерческой недвижимости и объектов для хранения транспорта Саратовской области**

**Купля-продажа – 2 квартал 2020 года**



Рынок недвижимости Саратова и Саратовской области – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развивается. Данный анализ детально рассматривает рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта, и объектов коммерческого назначения, так как эти объекты являются одними из важнейших элементов в инфраструктуре города. Используемые для анализа данные взяты из открытых источников: [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

### **Диапазон предложений коммерческой недвижимости по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)**



На карте представлено распределение собранной и проанализированной информации в разрезе местоположения объекта. Наибольшее количество объектов стабильно расположено в административном центре Саратовской области. Рынок объектов коммерческой недвижимости в большинстве регионов развит слабо, количество аналогов во многих регионах не превышает 10 единиц. Доля зданий в общем количестве объектов данного назначения составляет 70%, на помещения приходятся оставшиеся 30% объектов.

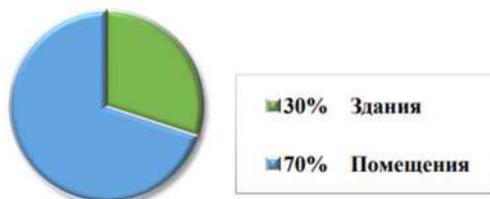
Под коммерческой недвижимостью в рамках настоящего анализа понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости в Саратове и Саратовской области в последние годы достаточно активно развивается. Бизнес поддерживает инвестициями гостиничную инфраструктуру, индустрию туризма, строитель-

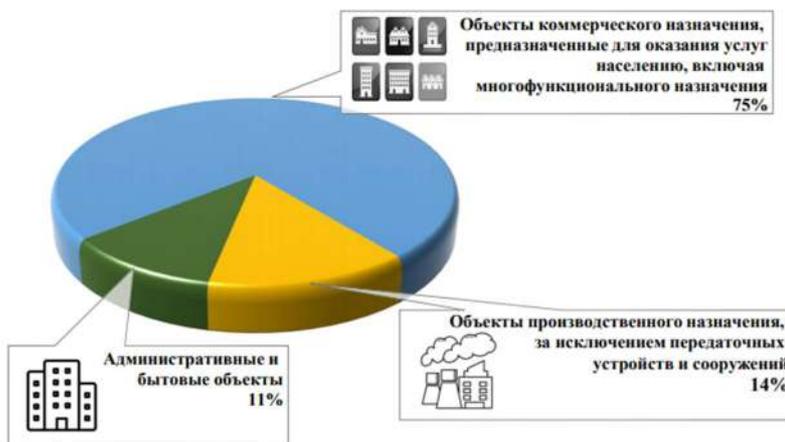


ство развлекательных и спортивных комплексов. Крупные отельные проекты реализуются не только в Саратове, но и в Энгельсе, Балаково.

### Структура предложений коммерческой недвижимости по виду объекта недвижимости (% от общего количества коммерческой недвижимости)



### Структура предложений коммерческой недвижимости по назначению объекта недвижимости (% от общего количества коммерческой недвижимости)



Положительную динамику показывает сегмент как офисной, так и торговой недвижимости Саратова. Действует большое количество крупных торговых объектов, в том числе международных – OBI, Metro AG и федеральных – «Магнит», «Лента», «Пятерочка», «Перекресток», «О'Кей».

Наибольшее количество собранной информации относится к объектам коммерческого назначения, предназначенным для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения – 75%.

Оставшиеся объекты могут быть отнесены к группам административные и бытовые объекты и объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, их доли соответственно равны – 11% и 14%.

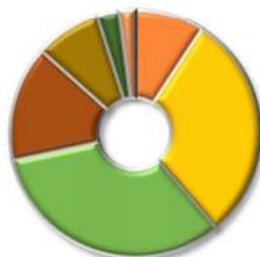
Данный сектор недвижимости реагирует на конъюнктуру рынка одним из первых.

Рынок офисной, торговой, производственной и складской недвижимости - составная часть экономики района, поэтому он испытывает на себе влияние макроэкономической ситуации и сам, в свою очередь, влияет на эту ситуацию.



Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	56 239,02	28	9%
50 - 100 кв.м.	46 122,73	91	30%
100 - 250 кв.м.	36 921,73	101	33%
250 - 500 кв.м.	29 838,34	46	15%
500 - 1000 кв.м.	28 499,12	26	8%
1000 - 1500 кв.м.	24 587,92	9	3%
Более 1500 кв.м.	20 953,53	6	2%
Всего		307	100%
Административные и бытовые объекты			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	39 977,66	5	11%
50 - 100 кв.м.	41 479,69	10	21%
100 - 250 кв.м.	45 257,09	9	19%
250 - 500 кв.м.	22 668,78	8	17%
500 - 1000 кв.м.	18 134,90	5	11%
1000 - 1500 кв.м.	11 093,31	2	4%
Более 1500 кв.м.	23 672,50	8	17%
Всего		47	100%
Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	29 846,56	2	4%
50 - 100 кв.м.	12 944,71	8	14%
100 - 250 кв.м.	14 969,59	10	18%
250 - 500 кв.м.	9 384,78	15	26%
500 - 1000 кв.м.	13 937,14	8	14%
1000 - 1500 кв.м.	11 502,56	6	11%
Более 1500 кв.м.	4 447,42	8	14%
Всего		57	100%

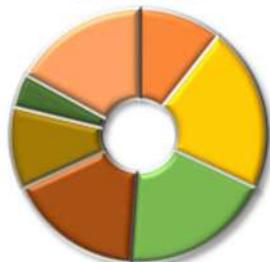
**Структура предложений объектов коммерческого назначения в зависимости от площади**



(% от общего количества предложений)

- 9% Менее 50 кв.м.
- 30% 50 - 100 кв.м.
- 33% 100 - 250 кв.м.
- 15% 250 - 500 кв.м.
- 8% 500 - 1000 кв.м.
- 3% 1000 - 1500 кв.м.
- 2% Более 1500 кв.м.

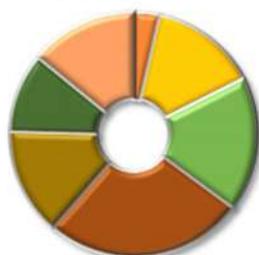
**Структура предложений административных и бытовых объектов в зависимости от площади**



(% от общего количества предложений)

- 11% Менее 50 кв.м.
- 21% 50 - 100 кв.м.
- 19% 100 - 250 кв.м.
- 17% 250 - 500 кв.м.
- 11% 500 - 1000 кв.м.
- 4% 1000 - 1500 кв.м.
- 17% Более 1500 кв.м.

**Структура предложений объектов производственного назначения в зависимости от площади**

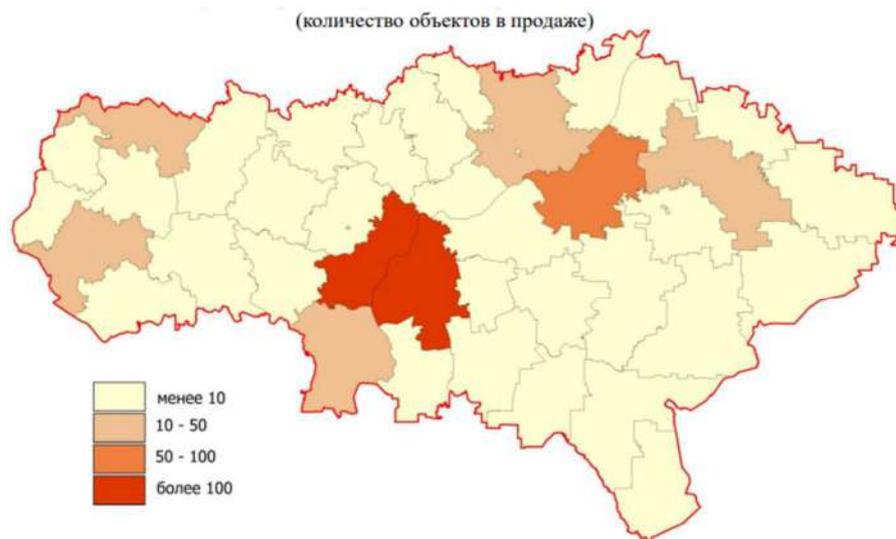


(% от общего количества предложений)

- 4% Менее 50 кв.м.
- 14% 50 - 100 кв.м.
- 18% 100 - 250 кв.м.
- 26% 250 - 500 кв.м.
- 14% 500 - 1000 кв.м.
- 11% 1000 - 1500 кв.м.
- 14% Более 1500 кв.м.

Диапазон предложения объектов, предназначенных для хранения транспорта, по районам Саратовской области



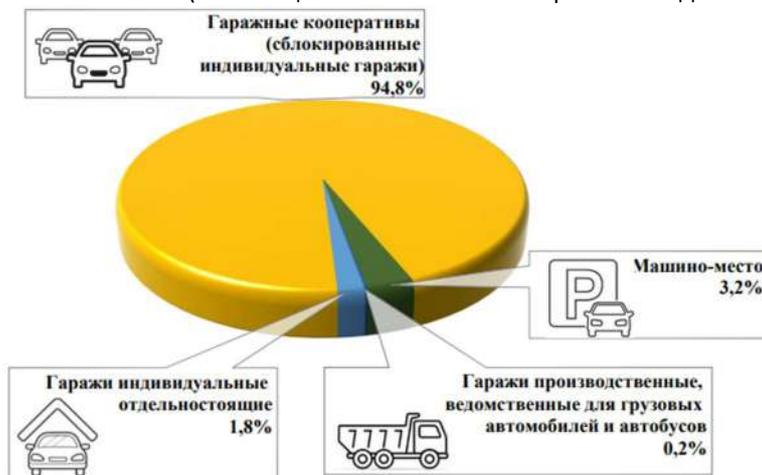


Первичный рынок купли-продажи гаражей представлен проектами строительства паркингов и парковочными местами в строящихся домах. На вторичном рынке можно приобрести индивидуальные типовые гаражи и место в существующих паркингах.

Объекты классифицируются по различным признакам (тип строения, материал, форма организации парковочного пространства, форма собственности, удаленность от жилых кварталов и т.д.). Каждый из названных признаков оказывает определенное влияние на стоимость машино-места. Основным фактором, определяющим уровень ликвидности гаражей, является местоположение объекта.

Наибольшее количество предложений продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, сосредоточено в г. Саратове, г. Энгельсе, г. Балаково.

**Структура предложения объектов, предназначенных для хранения транспорта, по назначению объекта недвижимости в Саратовской области (% от общего количества коммерческой недвижимости)**



Уровень стоимости, по которой определяются цены на гаражи или автостоянки города, во многом зависит от принадлежности к той или иной выделенной группе объектов, их местонахождения, удаленности и др. На сегодняшний день существует довольно большая разница в цене организованных парковочных мест и гаражей, что в большей степени зависит от качества объектов, имеющейся инфраструктуры и уровня спроса, который существует на эти объекты.

В зависимости от вида объекта собранные во 2 квартале 2020 года объявления могут быть распределены по подгруппам:

- гаражи индивидуальные отдельностоящие;
- гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи);
- машино-места;
- гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов.

По доле предложений продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, наибольший объем имеют гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) – 94,8%. Доля машино-мест составляет



3,2%. Гаражи индивидуальные отдельностоящие составляют 1,8% от общего числа объявлений на рынке. Доля гаражей производственных ведомственных для грузовых автомобилей и автобусов - 0,2%.

Гаражи индивидуальные отдельностоящие			
Площадь	Средний УПРЦ*, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	16 729,45	8	66,7%
50 - 100 кв.м.	8 057,00	4	33,3%
Всего		12	100%

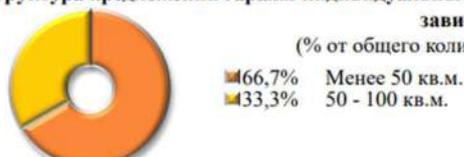
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	10 380,58	600	95,2%
50 - 100 кв.м.	7 967,87	27	4,3%
Более 100 кв.м.	6 773,89	3	0,5%
Всего		630	100%

Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Более 100 кв.м.	15740,74	1	100%
Всего		1	100%

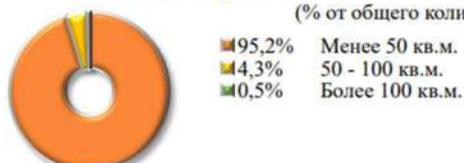
Машинно-места			
Площадь	Средний УПРЦ, руб./кв.м.	Количество, ед.	Доля
Менее 50 кв.м.	41 663,50	20	95,2%
50 - 100 кв.м.	30 419,35	1	4,8%
Всего		21	100%

\*УПРЦ – удельный показатель рыночной цены

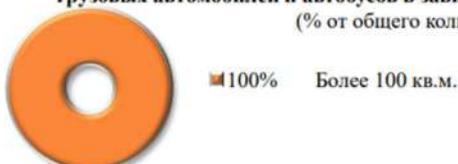
Структура предложений гаражи индивидуальные отдельностоящие в зависимости от площади (% от общего количества предложений)



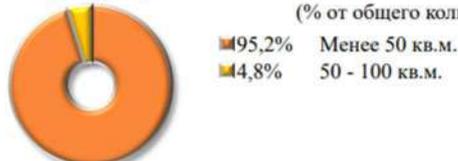
Структура предложений гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) в зависимости от площади (% от общего количества предложений)



Структура предложений гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов в зависимости от площади (% от общего количества предложений)



Структура предложений машино-мест в зависимости от площади (% от общего количества предложений)



Диапазон удельных показателей рыночных цен предложений коммерческой недвижимости и объектов, предназначенных для хранения транспорта, на вторичном рынке по назначению, руб./кв.м





Источник информации: <https://cgko64.ru>

### Анализ рынка земельных участков Балашовский район и г. Балашов

Земельный рынок можно разделить на первичный и вторичный. На первичном рынке представлены земельные участки, являющиеся Федеральной, областной или муниципальной собственностью. На вторичном рынке представлены земельные участки являющиеся собственностью юридических и физических лиц.

Земельный рынок – часть рынка недвижимости, который предусматривает наличие частной собственности на землю и представляет собой экономические отношения, осуществляющие такие функции как: купля – продажа, аренда, залог, дарение и наследование земельных участков.

Своеобразие рынка земли заключается в том, что количество предлагаемой земли ограничено самой природой. В свою очередь спрос и цена на нее зависят от:

- назначения земельных участков (сельскохозяйственные и несельскохозяйственные);
- физических свойств земли;
- спроса на жилье и на продукты питания;
- местоположения (удаленность от города, наличие водоемов);
- развития транспортных сетей;
- коммунального обеспечения;
- экологической безопасности;
- платежеспособности покупателя в том или ином регионе.

На фоне снижающегося спроса на недвижимость, прежде всего жилую, увеличилось число выставленных на продажу земельных участков, и появилась тенденция к снижению средней стоимости этих участков.

Снижение средней цены объясняется появлением на рынке большого количества крупных участков и снижением спроса. Сейчас большая часть предложения по земле - участки спекулянтов, которые в срочном порядке выводят средства из строительной отрасли, а также участки под застройку (или с начатыми объектами), принадлежащие небольшим девелоперским компаниям.

Под влиянием этих факторов увеличивается или уменьшается спрос на земельные участки и регулируется рыночная цена на них.

На современном региональном рынке большая часть сделок относится к купле – продаже садовых и дачных участков, приобретению земли под застройку, выкупу ее организациями, дарению и наследованию.

Для рынка недвижимости в общем, как и для рынка земельных участков в частности, характерно сегментирование. Поэтому объекты недвижимости и в том числе земельные участки из различных сегментов рынка могут не конкурировать друг с другом на рынке, то есть не сталкиваются с одними и теми же силами спроса и предложения.

В результате сегментирования земельного рынка выделяются следующие группы участков:

1. незастроенные земельные участки;
2. земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
3. земли под домами индивидуальной жилой застройки;
4. придомовые земельные участки многоквартирных жилых домов
5. земельные участки под объектами доходной недвижимости, в том числе:
  - земли гаражей и автостоянок,
  - земли под объектами торговли и общественного питания,
  - офисные и административные здания
  - сто, мойки, заправки
6. земельные участки под объектами промышленности и складскими помещениями;



7. сельскохозяйственные угодья;

Кроме того, земельные участки характеризуются:

1. целевым назначением и разрешенным использованием;
2. передаваемыми юридическими правами собственности, ограничениями и сервитутами;
3. местоположением
4. размерами и конфигурацией.

По мнению аналитиков Агентства недвижимости «Алмаз»: «Рынок земли Саратова благодаря кризису сформирован не только по цене, но и самое главное - по ассортименту. Большому выбору земельных участков покупатель обязан все тому же кризису, который вынудил продавцов поставить на рынок все активы по реальным ценам.

В процессе анализа рынка земельных участков было выявлено следующее обстоятельство: основная доля представленных на вторичном рынке земельного участка (90%) – это земельные участки с целевым назначением «под индивидуальное жилищное строительство» и «земли дачных и садоводческих объединений».

До 8-9% в структуре предложения на вторичном рынке земельного участка занимают земельные участки, предлагаемые к продаже с целью осуществления коммерческого строительства: многоэтажные жилые дома, магазины, кафе, АЗС, гостиницы, а также с целевым назначением «под любую застройку» и «для производственной деятельности». 1-1% это земельные участки рекреационного назначения – под турбазы, охотничьи угодья, и т. д.

Наиболее востребованы земельные участки вблизи транспортных развязок. Такая недвижимость значительно дороже и востребована на рынке. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку, расположенного по красной линии улицы, к удельной цене такого же объекта в глубине застройки составляет 1,25.

Анализ рынка земельных участков позволяет сделать вывод - там, где сформирована инфраструктура, земля не дешевет» <http://s-mls.ru/node/346>. Однако, несмотря на эти заявления профессионалов рынка динамика цен говорит об обратном. Так, например, в сегменте земель промышленного назначения прослеживается отрицательная динамика цен, как при длительном так и при коротком сроке экспозиции. Эти же выводы приведены в статье «Коллективные экспертные характеристики рынка недвижимости» расширенные значения» Лейфер Л. А. <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

Принято считать, что земля является безрисковым активом, поэтому стоимость земельных участков в стабильных рыночных условиях подвержена росту с темпом роста обычно соизмеримом с годовой процентом инфляции или немного менее. Срок экспозиции для земельных участков в среднем составляет 6 - 12 месяцев. Основными ценно-образующими факторы стоимости для свободных земельных участков являются:

- месторасположение и общая площадь земельного участка;
- время продажи, состав передаваемых прав и условия продажи;
- категория земель и разрешенное/текущее использование земельного участка.

Площадь земельного участка является ценообразующим параметром так как земельные участки большей площадью продать тяжелее. Время экспозиции подобных объектов значительно больше, количество потенциальных покупателей ограничено, что приводит к значительным скидкам на торг.

Необходимо отметить, что вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка не является в чистом виде ценообразующим фактором. Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термин «типа функционального назначения», при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы.

Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru - населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

**Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.**



Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	4.1-4.10, 3.2-3.10

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетяжких жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИОС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7



№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность - использование, в том числе с их излучением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3
6	Земельные участки под: придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с расположенными стоянками, местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	4.9.1, 7.2.1-7.2.3

Источник: таблица 5 стр. 42-44 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

Ценообразующим фактором является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

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

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости и её стоимость. В настоящее время на российском рынке существует значительное превышение предложения по сравнению с потребительским спросом (особенно на коммерческую недвижимость).

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос (цену)
<b>1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ</b>		
Изменение уровня доходов населения: рост сокращение	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья	Увеличение Уменьшение
Изменение уровня доходов бизнеса: рост сокращение	Увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости	Увеличение Уменьшение
Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресур-		



сов: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Ставки арендной платы: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Стоимость строительства: рост сокращение	Уменьшение Увеличение	Увеличение на рынке готового жилья
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы: увеличение уменьшение	Увеличение	Увеличение
<b>2. СОЦИАЛЬНЫЕ</b>		
Изменение численности населения рост сокращение	Увеличение	Увеличение Уменьшение
Изменение образовательного уровня: рост понижение		Увеличение Уменьшение
Изменение уровня преступности: рост понижение		Уменьшение Увеличение
<b>3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ</b>		
Реальная налоговая ставка: рост понижение	Увеличение	Уменьшение Увеличение
Уровень налога на имущество: рост понижение	Увеличение	Уменьшение
Уровень земельного налога: рост сокращение	Увеличение	Увеличение
Зональные ограничения: более строгие менее строгие	Увеличение	Увеличение
Условия совершения сделок: либеральные ограничительные	Увеличение	Увеличение
Условия получения прав на застройку: либеральные ограничительные	Увеличение Уменьшение	
<b>4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>		
Экологическая обстановка: улучшение ухудшение	Увеличение	Уменьшение
Уровень развития инфраструктуры: высокий низкий	Увеличение	Уменьшение

Источник: Асаул А. Н., Карасев А. В. «Экономика недвижимости» [http://www.aup.ru/books/m76/2\\_1.htm](http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm)

27.04.2021 г.

### Анализ наиболее эффективного использования



Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Алгоритм определения варианта наиболее эффективного использования объекта:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридическая законность подразумевает проверку на соответствие способов использования распоряжениям о правилах зонирования, строительных нормативах, законодательству в области охраны окружающей среды и другим действующим законодательным актам.

Физическая возможность подразумевает рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономическая целесообразность подразумевает рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность подразумевает рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

#### Анализ вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки

Варианты использования	Обоснование
<b>Юридическая законность</b>	
Торговая недвижимость	Нет ограничений
Офисная (административная)	Нет ограничений
Складская	Нет ограничений
Производственная	Нет ограничений
Жилая	Использование в качестве жилого помещения запрещено. Требуется переоформление из нежилого в жилое помещение, что потребует значительных затрат на получение разрешения и юридическое переоформление
<b>Вывод:</b>	Объект может быть использован в качестве торговой, офисной (административной), складской и производственной недвижимости. Объект не может быть использован в качестве жилой недвижимости.
<b>Физическая возможность</b>	
Торговая недвижимость	Требуется изменение функционального использования. Для этого требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений с определением степени физической возможности дальнейшего использования в новом качестве. При положительных результатах требуется изменение конструктивных решений и осуществление значительных затрат.
Офисная (административная)	Используется как офисной (административной) недвижимость, требуется изменений конструктивных решений и дополнительных затрат на ремонт.
Складская	Требуется изменение функционального использования с проведением капитального ремонта.
Производственная	Требуется изменение функционального использования с проведением капитального ремонта.
Жилая	Не может быть использована по правовым факторам.
<b>Экономическая целесообразность</b>	
Торговая недвижимость	Требуются значительные затраты на изменение функционального использования и проведение работ по обследованию и изменению объекта.
Офисная (административная)	Требуются значительные затраты на проведение капитального ремонта.
Складская	Требуются значительные затраты на проведение капитального ремонта.
Производственная	Требуются значительные затраты на проведение капитального ремонта.
Жилая	Не может быть использована по правовым факторам.



Варианты использования	Обоснование
<b>Максимальная эффективность</b>	
Офисная (административная), производственная, складская	Использование объекта в качестве офисной (административной), производственной или складской недвижимости является эффективным после проведения кап. ремонта.

**Вывод:** *Использование объекта в качестве офисной (административной), производственной или складской недвижимости является эффективным после проведения кап. ремонта.*

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объектов.

#### Этапы определения стоимости объекта оценки

1. Заключается договор на проведение оценки
2. Запрашивается от Заказчика необходимая информация об объекте оценки.
3. Получаются от Заказчика документы и информация, необходимые для оценки объекта оценки.
4. Устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта оценки
5. Осмотр объекта оценки, его идентификация и фотографирование.
6. Производится анализ предоставленной Заказчиком информации.
7. Производится сбор и анализ рыночной информации.
8. Производится анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
9. Определяется применимость каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки, обосновывается использование определенных методов оценки в рамках каждого из применимых подходов.
10. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования сравнительного подхода.
11. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования доходного подхода.
12. Производится определение стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке или обосновывается отказ от использования затратного подхода.
13. Согласовываются результаты определения стоимости объекта оценки, полученных с использованием трех подходов к оценке и определяется итоговая величина стоимости объекта.
14. Составляется отчет об оценке.

#### Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" понимается 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- (Статья 3 ФЗ-135)

В случае, когда в отличие от рыночной стоимости при оценке учитываются экономические последствия нарушения условий, определяющих рыночную стоимость, определяется другой вид стоимости.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО – 2).

В силу налагаемых ограничений в особенности временного характера не осуществляется «адекватный маркетинг». То есть имущество должно быть реализовано в установленные сроки, несмотря ни на то, что оно не подготовлено к продаже надлежащим образом, ни на то, что не проведены необходимые подготовительные работы по его продаже (анализ рынка аналогичных объектов, реклама и т.п.).



Для определения соответствующего вида стоимости воспользуемся Федеральными Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО-2). В соответствии с основанием оценки, требованиями Заказчика и согласно действующего законодательства и стандартов оценки в настоящем отчете мы используем вид стоимости: **рыночная стоимость**.

#### **Основные понятия**

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных одной методологией (ФСО-1).

**Метод оценки** — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

**Дата проведения оценки** — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (пункт 8 ФСО №1).

**Цена** — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (пункт 12 ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Безрисковая ставка доходности** — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

**Дисконтирование** — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

#### **Три подхода к оценке объекта**

При оценке обычно используется три подхода:

- 1) Затратный подход
- 2) Сравнительный подход
- 3) Доходный подход.

После получения результатов по каждому из этих подходов производится сравнительный анализ достоинств и недостатков каждого из подходов, согласование результатов и устанавливается окончательная стоимость с учетом того, какой подход наиболее применим для достижения поставленных целей.

#### **Затратный подход**

##### **Общая характеристика затратного подхода**

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (пункт 15 ФСО – 1).

**Затратный подход** при оценке объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на создание объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором оцениваемый объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется получение прав на соответствующий земельный участок под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

**Затраты на замещение** – это сумма затрат, необходимых для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Затраты на воспроизводство** объекта оценки – это сумма затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

##### **Основные этапы оценки затратным подходом:**

1. Рассчитываются затраты на восстановление улучшений.
2. Определяется размер изменения стоимости улучшений.
3. Затраты на восстановление корректируются на общую сумму изменения стоимости.
4. Определяется стоимость объекта оценки.

**Земельный участок** как объект земельных отношений - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Улучшения земельных участков** - это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельных участков.



## Этап 1. Расчет затрат на восстановление улучшений

**Затраты на восстановление улучшений** в затратном подходе при оценке объекта – это стоимость объекта в ценах на дату оценки как нового, без учета изменения стоимости объекта (износ, устаревание и т.п.).

Затраты на восстановление улучшений включают в себя:

1. Затраты на создание объекта,
2. Прибыль инвестора.

**Прибыль инвестора** – это предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией проекта. Определяется на основании рыночных или нормативных данных.

Затраты на создание объекта включают в себя:

1. Прямые затраты,
2. Косвенные затраты на создание объекта.

Прямые затраты – это затраты, непосредственно связанные с созданием объекта.

К ним относятся:

1. Стоимость материалов, изделий и оборудования,
2. Заработная плата с отчислениями рабочих,
3. Стоимость сопутствующих созданию сооружений и инженерных сетей,
4. Стоимость доставки и хранения материалов и т.п.

Косвенные затраты – это затраты, не относящиеся непосредственно к созданию объекта.

К ним относятся:

1. Стоимость инвестиций в землю,
2. Проектно-сметные затраты,
3. Маркетинговые, страховые, рекламные расходы,
4. Накладные расходы.

Затраты на восстановление улучшений определяются следующими методами:

1. сметный или метод количественного обследования,
2. индексный,
3. метод сравнительной единицы,
4. метод разбивки по компонентам.

**Сметный метод** заключается в составлении сметы на создание объекта. Это наиболее точный, но и наиболее затратный и трудоемкий метод.

Основными статьями сметы для объекта недвижимости являются:

1. Строительные работы,
2. Монтажные работы,
3. Затраты на приобретение оборудования, мебели и инвентаря,
4. Прочие затраты.

Сметный метод наиболее широко применяется при новом строительстве, оценке ущерба, составлении сметы затрат на ремонт объектов.

**Индексный метод** заключается в определении затрат на восстановление улучшений оцениваемого объекта путем умножения балансовой (полной восстановительной) стоимости на индекс. Индексы для переоценки основных средств устанавливались чаще всего правительством РФ.

Наиболее широко метод применялся при переоценке основных средств.

При использовании **метода разбивки по компонентам** стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных компонентов – для недвижимости: фундаментов, стен, перекрытий и т.п.

При расчете затрат на восстановление улучшений нами был использован метод сравнительной единицы, так как объект широко представлен в виде аналогов как в нормативных и справочных материалах, так и на рынке недвижимости. Стоимость сравнительных единиц у аналогов существенно не отличается и может быть эффективно использована для расчетов.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости создания сравнительной единицы ( $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$  и т.д.) аналогичного объекта с учетом корректировок на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для расчета затрат на восстановление улучшений оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения.

В качестве единиц сравнения используются:

По объектам недвижимости:

1. Метр квадратный общей площади (квартиры, офисы, встроенные помещения),
2. Метр кубический строительного объема (здания, сооружения),
3. Погонный метр (ограждения, передаточные устройства: трубопроводы, линии электропередач и связи).

Могут использоваться другие сравнительные единицы.

Для расчета стоимости нового строительства объекта используются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).



В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по формуле:

$$BC = V * C \text{ ед.} * K$$

Где BC – Восстановительная стоимость,

V – количественные параметры (строительный объем, площадь и т.п.) объекта недвижимости, м<sup>3</sup>, м<sup>2</sup>, п.м.

C ед. – стоимость единицы измерения количественного параметра в ценах 1969 года по соответствующему сборнику УПВС,

K – коэффициент перехода от сметных цен базового года к сметным ценам на дату оценки с использованием индексов пересчета.

$$K = K1 * K2 * K3 \dots$$

Где K1, K2 и т.д. – индексы, учитывающие изменения за прошедший период (инфляция, налогообложение, другие экономические параметры).

## Этап 2. Определение размера изменения стоимости улучшений

### Изменение стоимости с течением времени

Стоимость есть соотношение обмена одного объекта на другой. С течением времени происходит изменение как самих свойств объекта, так и взглядов Человека на свойства объекта.

Стоимость объекта в течение срока жизни может:

1. колебаться вокруг одной величины,
2. увеличиваться,
3. уменьшаться (износ, устаревание).

Изменение стоимости может происходить за счет причин:

1. физических,
2. функциональных,
3. внешних.

Физические причины отражают изменение свойств самого объекта (изменяется сам объект).

Функциональные и внешние причины отражают изменение стоимости не связанное с физическим состоянием объекта. Они отражают изменение мнения людей о свойствах объекта (сам объект не изменился, но изменилось мнение людей об этом объекте).

### Износ (устаревание)

**Износ (устаревание) как экономическое понятие** отражает уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем, поэтому под износом (устареванием) понимают снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Виды износа (устаревания):

1. Физический износ,
2. Функциональное устаревание,
3. Внешнее (экономическое) устаревание.

В первую очередь потеря стоимости происходит вследствие ухудшения технических свойств, то есть вследствие физического износа.

**Физический износ** имущества - износ, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает 2 видов:

- 1) Устранимый,
- 2) Неустранимый.

**Устранимым считается износ**, если затраты на устранение дефектов являются меньшими по величине, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимым считается износ**, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость.

Однако снижение стоимости происходит также и в результате изменения мнения людей о привлекательности объекта и может быть не связано с физическим состоянием объекта.

Выделяют 2 вида такого рода устаревания (износа): функциональное и внешнее.

**Функциональное устаревание** – уменьшение стоимости из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

То есть уменьшение потребительской привлекательности (обесценение) объекта обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов. По причинам, вызвавшим это устаревание, подразделяют:

1. Моральное,
2. Технологическое.



Причина **морального устаревания** - изменение свойств изделий аналогичного данному (изменение технических параметров или конструктивных решений, появлении новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т.д.), или удешевление их производства.

Причина **технологического устаревания** - изменение технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

Функциональное устаревание, как и физический износ, подразделяется на:

1. Устранимое,
2. Неустранимое.

Критерием также является целесообразность осуществления затрат по устранению дефектов.

**Внешнее устаревание** – уменьшение стоимости в результате изменения внешней экономической ситуации.

Может быть вызвано изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

#### Расчет износа (устаревания).

Износ (устаревание) может определяться в:

1. Процентах к затратам на замещение или воспроизводство (%),
2. В стоимостном выражении (руб.).

Традиционно износ (устаревание) рассчитывается в процентах, а стоимостное выражение носит название

**обесценение.**

#### Расчет физического износа.

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}),$$

где:

$D_n$  – накопленный износ;

$D_{\phi}$ ,  $D_{\text{фун}}$ ,  $D_{\text{в}}$  – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{FA + RI},$$

где:

$EA = NL - RL$  – эффективный возраст;

$RL$  – срок остаточной полезной жизни;

$NL$  – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные,	На деревянных "ступенях" или	Каркасные глинобитные	Деревянные	30



Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
	саманные и фахверковые	бутовых столбах			
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

### Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

**Срок физической жизни** – это период от даты ввода объекта в эксплуатацию до даты ликвидации объекта.

**Срок полезного использования** – период от даты ввода объекта в эксплуатацию до даты окончания эксплуатации объекта, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации.

**Хронологический возраст (эффективный возраст, срок эксплуатации)** – это период от даты ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

**Оставшийся срок полезного использования** – это период от даты оценки до даты окончания эксплуатации объекта, т.е. до момента, когда объект перестает приносить доход.

#### Определение физического износа объекта

В настоящем отчете мы воспользовались для определения размера физического износа нормативным методом.

#### Расчет функционального устаревания

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

**Устранимое функциональное устаревание** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта.

Причины:

- 1) Недостатки, требующие добавления элементов,
- 2) Недостатки, требующие замены или модернизации элементов,
- 3) Сверхулучшения.

**Недостатки, требующие добавления элементов** – элементы объекта, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

**Недостатки, требующие замены или модернизации элементов** – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам. Износ определяется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов.

**Сверхулучшения** – позиции и элементы объекта, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Износ определяется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус утилизационная стоимость демонтированных элементов.

**Неустранимое функциональное устаревание** вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых объектов относительно современных стандартов. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Стоимость неустранимого функционального устаревания определяется:



- 1) Капитализацией потерь в арендной плате,
- 2) Капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания объекта в надлежащем порядке.

**Метод капитализации потерь в арендной плате** состоит в дисконтировании разницы между арендной платой объекта с функциональным устареванием и арендной платой аналогичного объекта без функционального устаревания.

**Метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат** состоит в дисконтировании разницы между эксплуатационными затратами объекта с функциональным устареванием и эксплуатационными затратами объекта без функционального устаревания.

По оцениваемому объекту функциональное устаревание можно принять равным нулю.

#### **Расчет внешнего устаревания**

Это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами: рыночная ситуация, изменения окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Для оценки применяются следующие методы:

1. капитализации потерь в арендной плате,
2. парных продаж (сравнительных продаж),
3. срока экономической жизни.

Расчет **методом капитализации потерь в арендной плате** аналогичен расчету функционального неустранимого устаревания и состоит в дисконтировании разницы между арендной платой объекта с внешним устареванием и арендной платой аналогичного объекта без внешнего устаревания.

**Метод парных продаж** основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). После соответствующих корректировок объекты парной продажи должны отличаться друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки внешним устареванием.

**Метод срока жизни** позволяет рассчитать внешнее устаревание исходя из резкого сокращения оставшегося срока полезного использования или оставшейся экономической (физической) жизни объекта.

По оцениваемому объекту внешнее устаревание можно принять равным 0% (смотри анализ рынка).

#### **Общий износ.**

Общий (накопленный) износ – это износ, учитывающий уменьшение стоимости от всех видов износа и устареваний.

Определение общего износа в процентном выражении производится по формуле:

$$\text{Иобщ} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) \times (1 - \text{Ифунк}) \times (1 - \text{Ивн})$$

где Иобщ - Значение общего износа,

Ифиз - Значение коэффициента физического износа,

Ифунк - значение коэффициента функционального устаревания,

Ивн - значение коэффициента внешнего устаревания.

Определение общего обесценения в стоимостном выражении производится по формуле:

$$\text{Ообщ} = \text{Офиз} + \text{Офунк} + \text{Овн}$$

где

Ообщ - размер общего обесценения,

Офиз - - размер физического обесценения,

Офунк - размер функционального обесценения,

Овн - размер внешнего обесценения,

#### **Этап 3. Корректировка затрат на восстановление на износ (устаревание).**

Формула затратного подхода имеет вид:

Стоимость оцениваемого объекта = затраты на восстановление - износ (устаревание).

В случае если размер изменения стоимости выражен в процентах, то формула будет иметь вид:

Стоимость оцениваемого объекта = затраты на восстановление \* процент износа (устаревания).

#### **Этап 4. Определение стоимости прав на земельный участок.**

##### **Затратный подход оценки земельного участка**

Принципиальным отличием земельных участков от других объектов недвижимости является то, что 1) в большинстве случаев они созданы не трудом человека, а природой и человек всего лишь эксплуатирует уже готовый объект, поэтому затраты на создание объекта либо равны нулю, либо незначительны. Затраты же связанные с земельным участком либо связаны с улучшением его качественных характеристик, либо с улучшениями на участке, либо вокруг него (проведение коммуникаций, дороги и т.п.).

2) При грамотной эксплуатации земельного участка его износа не происходит. Это отражено в прямом запрете в бухгалтерском учете на амортизацию объектов основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования).



Согласно Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н) (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г.) «Стоимость земельных участков, объектов природопользования не погашается» (пункт 48).

В случае же грамотного использования земельного участка может происходить улучшение его качеств и не уменьшение, а рост стоимости.

Таким образом, в случаях, когда земельный участок не создан в результате мелиоративных работ, а является продуктом природы, применение затратного подхода не является целесообразным, так как затраты на его создание никак не отражают его рыночную стоимость, а износ может быть только в случае неправильной эксплуатации объекта.

#### **Сравнительный подход оценки земельного участка**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Выбор метода и этапы оценки.

В своем исследовании мы главным образом воспользуемся методом сравнения продаж как более эффективным. В отличие от метода выделения и метода распределения, которые применяются исключительно для оценки застроенных участков, метод сравнения продаж применяется как для занятых, так и для свободных земельных участков. Однако в своих расчетах мы активно применяем элементы других двух методов, особенно там, где анализ идет по застроенным участкам.

#### **Метод сравнения продаж**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) Выявление продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
- 2) Проверка информации о сделках.
- 3) Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.
- 4) Получение расчетной стоимости оцениваемого объекта
  - определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
  - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
  - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
  - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
  - расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

#### **Доходный подход оценки земельного участка**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Он использует информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и его положением на рынке, чтобы оценить чистый операционный доход, который может быть капитализирован по соответствующему общему коэффициенту капитализации. Затем этот коэффициент применяется к оцениваемым зданиям и сооружениям для оценки рыночной стоимости.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В связи с отсутствием данных по аренде земельных участков негосударственными участниками рынка мы не имеем возможности использовать доходный подход.

#### **Этап 5. Определение стоимости объекта как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений.**

Формула затратного подхода для объектов недвижимости имеет вид:

Стоимость оцениваемого объекта = стоимость прав на земельный участок + стоимость улучшений.

#### **Сравнительный подход**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО 1).

**Аналог объекта оценки** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО 1).



Этот подход основан на принципах замещения, спроса и предложения и вклада. Основным является принцип замещения, который гласит, «при наличии на рынке равнодоступных сходных объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности».

**Этапы оценки сравнительным подходом:**

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Подбор аналогов.
3. Определение единиц сравнения.
4. Выделение элементов сравнения.
5. Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
6. Применение мультипликаторов.
7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

**Этап 1. Анализ рынка**

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

**Этап 2. Подбор аналогов**

В качестве аналогов для сравнительного и доходного подходов выявляются и выбираются объекты, наиболее схожие с оцениваемым как по своим техническим характеристикам так и по качеству местоположения. Проверяется и анализируется информация о сделках объектов-аналогов.

**Этап 3. Единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на рынке аналогичных объектов. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,
- 3) цена за 1 м<sup>2</sup>.

Единицы сравнения зданий и помещений:

- 1) цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади,
- 2) цена за 1 фронтальный метр,
- 3) цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду,
- 4) цена за 1 м<sup>3</sup>.

**Этап 4. Элементы сравнения**

В качестве элементов сравнения принимают характеристики объектов и условия сделок, которые существенно влияют на цену объектов.

В настоящем отчете к элементам, подлежащим обязательному учету при оценке объектов недвижимости, относятся:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

**Этап 5. Корректировка**

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

***Классификация корректировок.***

Корректировки бывают:



- 1) Процентные (коэффициентные),
- 2) Стоимостные (денежные).

**Процентные корректировки** вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше аналога, то коэффициент больше единицы. Если хуже – коэффициент меньше единицы.

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

- 1) местоположение,
- 2) износ,
- 3) время продажи.

**Стоимостные корректировки** в свою очередь подразделяются на:

- 1) стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения,
- 2) стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом.

**Стоимостные корректировки, вносимые к единице сравнения**, изменяют цену единицы сравнения объекта аналога на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект лучше объекта-аналога. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект хуже объекта-аналога.

К стоимостным корректировкам можно отнести:

- 1) качественные характеристики,
- 2) корректировки, рассчитанные статистическими методами.

**Стоимостные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом** изменяют цену всего объекта на сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К таким корректировкам можно отнести корректировки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (подвалов, пристроек для зданий, дополнительного оборудования для автомашин и т.п.).

Корректировки вносятся с положительным знаком, если оцениваемый объект имеет дополнительные улучшения по сравнению с объектом-аналогом. Корректировки вносятся с отрицательным знаком, если оцениваемый объект не имеет дополнительных улучшений, выявленных у объекта-аналога.

#### ***Последовательность применения корректировок.***

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

- 1) состав передаваемых прав,
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи,
- 3) условия продажи (предложения),
- 4) время продажи (предложения).

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

#### ***Расчет корректировок.***

Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

- 1) анализ парных продаж,
- 2) статистические,
- 3) экспертных оценок.

Выбор метода расчета корректировок зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

#### ***Вводимые корректировки для нежилого здания***

##### **Поправка на передаваемые права:**

Аналоги и объект оценки передаются на правах собственности, корректировка не проводится.

##### **Поправка на условия финансирования**

Для всех объектов сравнения предполагается одинаковые рыночные условия финансирования, поэтому по данному фактору сравнения корректировка не вносится.

##### **Поправка на условия сделки:**

Для всех объектов сравнения предполагается одинаковые рыночные условия сделки, поэтому по данному фактору сравнения корректировка не требуется.



**Поправка на условия рынка:****Поправка на дату заключения сделки / предложения:**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на цену предложения:**

Поскольку 1-4 аналоги – это цены предложений, проводится корректировка. Это та уступка, на которую обычно идет продавец в результате разумного торга. Скидка на стоимость офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов (объектов свободного назначения) на активном рынке составляет 10,8% (расширенный интервал берется в условиях пандемии), данное значение указано в справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 138, стр. 200).

Таблица 138

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	2,0%	17,5%

**Поправка на вид использования:**

Корректировка ее вносится, поскольку все объекты представляют собой нежилую недвижимость, а стоимость объекта оценки определяется без учета оборудования – введение корректировки не требуется.

**Поправка на местоположение.** Так как объекты-аналоги № 1-4 не отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то применяется корректировка «1» согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 38, стр. 79, таблица 1, стр. 15) для прочих населенных пунктов.

Таблица 1

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,75	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

**Поправка на доступ к объекту:**

Месторасположение объектов аналогов № 1-4 сопоставимо с коммерческой точки зрения с месторасположением объекта оценки, введение корректировки не требуется.

**Поправка на масштаб/площадь объекта:**

С увеличением площади стоимость 1м2 снижается. Корректировка на фактор масштаба вводится в соответствии с таблицей 83 стр. 134 Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 83

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв. м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
50-100	0,85	1,00	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
100-250	0,76	0,89	1,00	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
250-500	0,68	0,79	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,35
500-1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1,00	1,08	1,17	1,22
1000-1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1,00	1,09	1,13
1500-3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,04
>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1,00



#### Поправка на физическое состояние основных конструктивных элементов:

Корректировка на физическое состояние нежилого здания согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 111, стр. 167).

Таблица 111

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таким образом, коэффициент корректировки для объектов аналогов № 1, 2, 3 и 4 составляет «1».

#### Поправка на качество отделки:

Состояние внутренней отделки объектов аналогов № 1-4 требует капитального ремонта, корректировка водится в соответствии с таблицей 117, стр. 175 Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 117

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81

Таким образом, коэффициент корректировки для объектов аналогов № 1, 2, 3 и 4 составляет «1».

#### Поправка на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций:

Объекты-аналоги 1 - 4 сопоставимыми с объектом оценки, поправка не вносится.

#### Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения офисно-торговой недвижимости согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 92 стр. 150).

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировки для объектов-аналогов № 1-3 составляет «0,925» (13%/2=7,5%), для объекта-аналога №4 «1» так как объект-аналог имеет 1 и 2 этаж.

#### Корректировка на материал и состояние конструктивных элементов

Корректировка на материал стен согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 129, стр. 190).

Таблица 129

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)				
материал стен		аналог		
		кирпич	панель	панель
объект оценки	кирпич	1,00		1,09
	панель		0,92	1,00



Таким образом, коэффициент корректировки для объектов аналогов № 1, 2, 3 и 4 составляет «1».

#### **Расположение относительно «красной линии»**

Объекты-аналоги № 1-4 и объект оценки находятся внутри квартала, корректировка «1». Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 48 стр. 96), отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта расположенного на красной линии 0,83, то есть среднее значение корректировки в доверительном интервале составит -17%.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84

#### **Поправка на другие характеристики влияющие на стоимость:**

Объекты аналоги и объект оценки являются сопоставимыми, прочие характеристики влияющие на стоимость отсутствуют, поправка не требуется.

#### **Вводимые корректировки для земельного участка**

**Поправка на передаваемые имущественные права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Поскольку под рыночной стоимостью объектов оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объектов оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объекты оценки, то Объекты оценки должны быть оценены «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение поправки.

В данном случае Объекты-аналоги № 1 -4 предлагаются к продаже на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Реализация земельных участков (продажа права собственности) согласно Налогового кодекса не облагается НДС, но переуступка права на заключение договора аренды (продажа права аренды) не трактуется как реализация участка, соответственно облагается НДС. Однако дополнительной корректировки на сумму НДС не требуется, так как в приведенном выше исследовании подразумевается отношение цен права аренды включающей НДС к ценам права собственности не облагающихся НДС.

**Поправка на условия финансирования.** В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, у всех аналогов условия финансирования – предполагается единовременный платеж, на рыночных условиях. Стоимостной корректировки не требуется.

**Поправка на условия продажи.** Так как особые условия сделки (продажи) у аналогов отсутствуют, корректировка не делается. Все объекты аналоги выставлены на открытых торгах по их рыночной стоимости.

#### **Поправка на условия рынка:**

**Поправка на дату заключения сделки / предложения.** Поскольку срок экспозиции объектов-аналогов № 1-4 до даты оценки составляет не более 6 месяцев, величина корректировки на дату предоставления информации о стоимости объекта-аналога можно считать равной нулю.

#### **Поправка на цену предложения.**

Корректировка на торг определялась на основании среднерыночных данных. Если используются цены предложений, то необходимо провести корректировку на параметр сделка/предложение. Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. Данная величина для земельных участков под офисно-торговую застройку на активных рынках («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 68, стр. 176).



Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%

**Поправка на местоположение.**

Так как объекты-аналоги не отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то применена корректировка «1» согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 14 стр. 79 для прочих населенных пунктов.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

**Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка**

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 81 стр. 183.

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,15	1,35

**Поправка на вид использования/зонирование.**

Объект оценки, имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – для административно-управленческих целей (терапия № 2) и относится к сегменту рынка земельных участков под офисно-торговую застройку. Все объекты аналоги имеют разрешенное использование – индивидуальное жилое строительство. Корректировка на вид использования применена согласно Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 49, стр. 142).

Таблица 49

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

**Поправка на форму и рельеф.** Форма и рельеф участка объекта оценки, равно как и участков объектов аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

**Поправка на транспортную доступность.** Транспортная доступность оцениваемого объекта и у объектов аналогов сравнения аналогичная. Стоимостной корректировки не требуется.



### Поправка на эффект масштаба (площадь).

Площадь земельного участка является ценообразующим параметром. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Земельные участки большей площадью продать тяжелее время их экспозиции значительно больше, количество потенциальных покупателей ограничено. Следовательно, необходима корректировка цен аналогов на площадь.

Для расчета данной корректировки были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таблица 23 стр. 89 для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения).

Таблица 23

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таким образом, в расчете объекта оценки коэффициент корректировки для объекта - аналога № 1 составляет «1,19», для объекта-аналога №2 – «0,87», для объекта-аналога №3 – «1», для объекта-аналога №4 – «1».

### Поправка на наличие улучшений.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.

**Поправка на наличие коммуникации.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась.

**Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

### Поправка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе, каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

### Метод парных продаж.

**Метод парных продаж** основан на сравнении двух объектов, являющихся идентичными друг другу за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод позволяет рассчитать поправку на эту характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Ограниченность применения данного метода обусловлена сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и анализом большого количества информации.

### Статистические методы.

При наличии развитого рынка и большого объема качественной информации эффективно использовать методы статистики, например, корреляционно-регрессионный анализ.

### Экспертные оценки.

Экспертные оценки расчета корректировок основываются на субъективном мнении экспертов о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше аналога. Чаще всего применяются процентные корректировки.

### Этап 6. Мультипликаторы

Некоторое применение особенно нашли различного рода мультипликаторы. Эта группа методов основана на определении соотношения между продажной ценой и различными характеристиками аналогов. Предполагается, что такие же соотношения существуют и между характеристиками оцениваемого объекта и его стоимостью.

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

- 1) Валовый рентный мультипликатор (валовой доход аналога разделить на цену продажи аналога),
- 2) Общий коэффициент капитализации (чистый операционный доход разделить на продажную цену).

### Этап 7. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам осуществлено по схеме расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет



моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен сходных объектов. Полученные статистические показатели подтверждают эффективность выбранной схемы согласования и правильность полученного результата.

### **Доходный подход**

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении стоимости ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход использует информацию о доходах и расходах, связанных с объектом оценки и оценивает стоимость объекта в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. учитывает:

- качество и количество дохода, который объект может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В основе метода дисконтирования денежных потоков лежит предпосылка, что стоимость объекта обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В рамках метода происходит преобразование будущих доходов от объекта в его стоимость с учетом уровня рисков и сроков полезного использования, характерных для данного объекта.

#### **Основные этапы оценки доходным подходом:**

Для определения стоимости объекта доходным подходом необходимо выполнить следующие этапы:

1. Определение размера дополнительных затрат,
2. Определение срока использования объекта,
3. Определение стоимости объекта на момент окончания срока использования объекта,
4. Анализ и прогноз доходов,
5. Анализ и прогноз расходов,
6. Определение чистого операционного дохода,
7. Формирование денежного потока,
8. Определение ставки дисконтирования,
9. Выбор метода расчета текущей стоимости,
10. Расчет текущей стоимости доходов.

#### **Этап 1. Определение размера дополнительных затрат.**

Для того, чтобы объект приносил определенный доход, очень часто необходимо осуществить дополнительные затраты.

К таким затратам относятся:

1. Ремонт объекта (капитальный и (или) текущий),
2. Реконструкция,
3. Модернизация,
4. Монтаж,
5. Пусконаладочные работы,
6. Рекламная компания по сдаче в аренду объекта,
7. Содержание объекта в период до сдачи его в аренду,
8. Другие затраты.

Необходимость дополнительных затрат определяется при анализе лучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта.

Размер дополнительных затрат определяется:

1. по смете,
2. по УПВС с учетом коэффициента готовности и износа,
3. по фактическим затратам на аналогичные объекты.

#### **Этап 2. Определение срока использования объекта**

Чтобы определить срок использования оцениваемого объекта необходимо:

1. Определить длительность срока использования;
2. Выбрать размер периода;
3. Определить количество периодов срока использования.

В качестве периода могут быть использованы промежутки, наиболее распространенные в практике хозяйственной деятельности:

1. Месяц,
2. Год.

Арендные платежи за пользование объектами, коммунальные платежи, расчеты по заработной плате, налоговые расчеты, как правило, осуществляются ежемесячно. Поэтому целесообразно при расчете доходным подходом стоимости объекта использовать в качестве периода **«месяц»**.

При этом необходимо учитывать, что при расчете стоимости доходным подходом методом капитализации в качестве периода по умолчанию принимается «год».



Количество периодов получения дохода определяется исходя из срока использования объекта.

Срок использования ограничивается:

1. Оставшимся сроком полезного использования объекта и
2. Планами собственника объекта по использованию объекта.

**Срок полезного использования** – это срок, в течение которого объект может приносить доход или пользу (с момента своего создания до момента ликвидации).

**Оставшийся срок полезного использования** – это оставшийся срок, в течение которого объект может приносить доход или пользу (с текущего момента до момента ликвидации).

Однако собственник может не ставить перед собой целью эксплуатацию объекта до момента его полной непригодности. В его планы может входить использование объекта в течение какого-либо промежутка времени, а затем продажа, обмен и т.п. В этом случае количество периодов получения доходов будет ограничено таким промежутком времени.

**Срок использования** – это срок с текущей даты до момента, когда объект будет отчужден или перестанет приносить доход (пользу).

### Этап 3. Определение стоимости объекта на момент окончания срока использования объекта

По истечении срока оставшегося полезного использования или срока использования объект может иметь определенную стоимость. При расчетах ее необходимо учесть.

Возможны следующие варианты:

1. Затраты на избавление от объекта выше доходов, полученных от его реализации. Например, затраты на демонтаж объекта, разборку, вывоз строительного мусора и рекультивацию земельного участка выше, чем выручка от продажи материалов, полученных от разборки объекта. То есть стоимость объекта на момент окончания использования объекта (утилизационная стоимость) будет **отрицательной**.

2. Затраты на избавление от объекта равны доходам, полученным от его реализации. Такое допущение часто применяют, когда достаточно сложно спрогнозировать возможные затраты и доходы при окончании срока использования объекта и при очень больших сроках использования объекта (при сроках, стремящихся к бесконечности текущая стоимость дисконтированной будущей стоимости объекта стремится к нулю). В этом случае стоимость объекта на момент окончания использования объекта **равна нулю**.

3. Доходы, полученные от реализации объекта превышают затраты на избавление от него. Например, собственник планирует эксплуатацию объекта в течение двух лет, а затем его продажу. По аналогам определяется возможная стоимость объекта через два года при планируемой интенсивности использования. В этом случае стоимость объекта на момент окончания использования объекта будет **положительной**.

Оставшийся срок полезного использования определен исходя из нормативного срока эксплуатации данного вида объектов и фактического срока эксплуатации оцениваемого объекта.

Собственник не планирует реализации объекта до окончания срока полезного использования, поэтому в качестве срока использования мы берем оставшийся срок полезного использования.

Арендные платежи за пользование объектами, коммунальные платежи, расчеты по заработной плате, налоговые расчеты, как правило, осуществляются ежемесячно. Поэтому целесообразно при расчете доходным подходом стоимости использовать в качестве периода «месяц».

### Этап 4. Анализ и прогноз доходов

Для построения денежного потока необходимо определить размер и временные параметры доходов от использования объекта оценки. Для этого определяется **потенциальный валовой доход (ПВД)**. Это доход, который можно получить за период от объекта при 100% его использовании без учета всех потерь и расходов. Зависит от количественных характеристик объекта (площадь, состояние) и рыночной арендной платы.

**Рыночная арендная плата** – это наиболее вероятная величина арендной платы, преобладающая на рынке аналогичных объектов.

Следует учитывать, что Арендодатель может получать другие доходы, кроме как от объекта оценки. Если эти доходы связаны с объектом оценки, то их необходимо прибавлять.

Доходы, не связанные непосредственно с объектом оценки не учитываются.

На российском рынке аренды объектов недвижимости наиболее распространена **помесячная** арендная плата. Арендная плата может быть выражена как в рублях, так и в иностранной валюте.

Далее определяется **эффективный (действительный) валовой доход (ЭВД)**.

Это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования объекта и потерь при сборе арендной платы. Наиболее принятой формой отражения этих величин является процент от потенциального валового дохода.

$$\begin{aligned} \text{ЭВД} &= \text{ПВД} - \text{Потери} \\ \text{Потери} &= \text{Кндп} \times \text{ПВД} \\ \text{Кндп} &= (\text{Кнд} + \text{Кп}) \end{aligned}$$

Где

**Кндп** – коэффициент недоиспользования и потерь,



**Кнд** – коэффициент недоиспользования,  
**Кп** - коэффициент потерь.

Для определения коэффициента недоиспользования применяется формула:

$$\text{Кнд} = \text{Дп} \times \text{Тс} : \text{На}$$

Где

**Дп** – доля единиц объекта, по которым в течение временного срока (например, года) перезаключаются договора,

**Тс** – среднее число периодов, в течение которых единица объекта свободна,

**На** – число арендных периодов в течение временного срока.

Коэффициент потерь определяется из анализа динамики сборов арендных платежей и рассчитывается как отношение суммы потерь при сборе арендных платежей и потенциального валового дохода.

#### **Этап 5. Анализ и прогноз расходов**

При анализе сложившейся практики сдачи в аренду объектов недвижимости выявляется следующая наиболее распространенная тенденция во взаимоотношениях Арендаторов и Арендодателей по отношению к операционным расходам: арендная плата, как правило, состоит из 2-х частей: первая – фиксированная, неизменяющаяся, базовая также называемая «чистая аренда», включает в себя чистый операционный доход Арендодателя и расходы на замещение. Вторая – изменяющаяся, ежемесячно пересчитываемая, которая включает условно-переменные и, как правило, условно-постоянные расходы.

Так как условия арендных договоров предусматривают очень разные условия включения или невключения операционных расходов в арендную плату, то в своих расчетах мы в качестве базы, точки отсчета используем понятие «чистая аренда», или условия аренды объектов-аналогов приводим к базе – к «чистой аренде». То есть базовым условием наиболее типичного договора аренды является оплата всех условно-переменных и условно-постоянных расходов Арендатором. Если условия аренды конкретного аналога отличаются от базового, то мы вначале приводим эти условия к базовому, а затем включаем в расчет чистого операционного дохода.

Операционные расходы подразделяются на:

1. условно-постоянные,
2. условно-переменные или эксплуатационные и
3. расходы на замещение или резервы.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество,
- платежи по страхованию имущества,
- затраты на охрану объекта
- расходы на обеспечение безопасности, расходы на управление.
- затраты на отопление (для зданий)

К **условно-переменным расходам** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, например для зданий:

- Коммунальные (электроэнергия, водоснабжение, канализация, потребление газа),
- на текущие ремонтные работы,
- заработная плата обслуживающего персонала с резервом отпусков и отчислениями в фонды.

К расходам на **замещение (резервы)** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, пола, окон и дверей для зданий), в том числе на капитальный ремонт.

Так как расходы на возмещение не исключены из «чистой аренды», то для определения чистого операционного дохода нам необходимо их вычесть. Для определения размера затрат на капитальный ремонт воспользуемся Нормами амортизационных отчислений на капитальный ремонт (справочник Прокопшина А.П. "Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера-сметчика" стр. 53 табл. 1.17.).

В операционные расходы не включаются:

1. амортизационные отчисления объекта,
2. затраты на обслуживание кредита,
3. затраты на реконструкцию, модернизацию, завершение строительства,
4. налог на прибыль или подоходный налог Арендодателя.

#### **Этап 6. Определение чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - это эффективный валовой доход (ЭВД) за минусом операционных расходов (ОР) за период.

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}$$

Чистый операционный доход определяется для каждого периода срока использования.



Расчет чистого операционного дохода производится исходя из условий "чистой аренды", когда все условно-переменные и условно-постоянные расходы оплачивает Арендатор, поэтому эти расходы равны 0. К резервам отнесены затраты на капитальный ремонт.

#### **Этап 7. Формирование денежного потока,**

Временные параметры денежного потока задаются размером и количеством периодов срока использования объекта.

Финансовые параметры учитывают:

1. Дополнительные затраты,
2. Размер чистого операционного дохода для каждого периода,
3. Стоимость объекта на момент окончания срока использования объекта.

#### **Этап 8. Определение ставки дисконтирования**

**Ставка дисконтирования** в математическом смысле – это процентная ставка, используемая для приведения будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В экономическом смысле ставка дисконтирования – это требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал.

**Ставка дохода** – это процентное отношение между чистым доходом и вложенным капиталом.

На ставку дисконтирования влияют следующие факторы:

1. Стоимость привлечения капитала,
2. Стоимость денег во времени,
3. Риски.

**Риск** – это вероятность получения в будущем дохода, отличающегося от прогнозируемого дохода.

Расчет ставки дисконтирования зависит от того, какой тип денежного потока используется в качестве базы для оценки.

1. Для денежного потока для собственного капитала применяется ставка дисконтирования, равная требуемой собственником ставке отдачи на вложенный капитал.

2. Для денежного потока с использованием заемного капитала применяется ставка дисконтирования, учитывающая стоимость заемного капитала.

Ставка дисконтирования может быть рассчитана следующими методами:

1. Метод кумулятивного построения,
2. Метод рыночной выжимки,
3. Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

**Метод кумулятивного построения** – это метод определения ставки дисконтирования при котором к безрисковой ставке прибавляются премии за риски. Формула определения ставки дисконтирования методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$K_c = K_o + \sum K_i$ , где

$K_c$  – коэффициент ставки доходности капитала,

$K_o$  – безрисковая ставка доходности,

$K_i$  – премия за риск по  $i$ -тому фактору риска,

**Безрисковая ставка доходности** – это ставка в высоколиквидные доступные для инвестора активы с полной гарантией возврата. Берется на основе анализа итогов торгов облигациями наиболее надежных эмитентов (ВЭБ, ОФЗ, субъекты федерации, корпорации российского масштаба).

К безрисковой ставке дохода прибавляются следующие поправки:

- Поправка на низкую ликвидность;
- Поправка на риск вложений в объект;
- Поправка на прочие риски.

При расчете поправки на низкую ликвидность учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Она принимается на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных объектов на рынке с учетом затрат на поддержание объекта в исправном состоянии.

При расчете риска вложений в объект учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Расчет опирается на размер страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

При наличии других рисков, они отражаются в расчетах.

Риск рынка недвижимости: Страховые компании в зависимости от конструктивных особенностей и уровня безопасности объектов в настоящее время применяют тарифы в размере от 0,2 (базовый) до 0,9% от стоимости объекта. Наиболее типичные тарифы: для деревянных зданий - 0,8%, для кирпичных - 0,5%

Наиболее эффективным является **методом рыночной выжимки**. При расчете методом рыночной выжимки ставка дисконтирования определяется на основе рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов. Этот метод наиболее точно отражает уровень спроса и предложения. Однако такая информация по ставкам аренды и ценам продаж относится к категории «непрозрачной».



Ставка определена с помощью финансовой функции «СТАВКА» с учетом предположения, что по окончании срока полезного использования объекта его стоимость будет равна нулю и с учетом того, что арендная плата выплачивается в начале периода.

**Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы** применяется, когда объект приобретает с привлечением заемного капитала.

При расчете ставки дисконтирования в качестве ориентиров использованы:

1. Уровень инфляции,
2. Наиболее распространенные ставки депозитов банков,
3. Наиболее распространенные ставки кредитов банков,
4. Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

#### Этап 9. Выбор метода расчета текущей стоимости

Основным методом доходного подхода является **метод дисконтирования денежных потоков**.

В случае если платежи денежного потока периодические и равновеликие (аннуитет), применяется метод **аннуитетного дисконтирования**, который является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.

На практике большое распространение имел **метод прямой капитализации** (метод капитализации). Этот метод является крайне упрощенным, применяющимся в частных случаях методом дисконтирования денежных потоков. Дает достаточно точный результат только в случае очень длительного использования объекта (более 50 лет) при стабильных денежных потоках. При малых сроках использования объекта, платежах с противоположными знаками и неодинаковых размерах платежа использование метода прямой капитализации невозможно.

#### Выбор метода

**Метод прямой капитализации** имеет возможность использовать, когда:

1. денежный поток стабилен
2. денежный поток не изменяется в течение очень длительного промежутка времени
3. денежный поток состоит из положительных величин;
4. уровни рисков стабильны,
5. информации крайне недостаточно для более точных расчетов, но расчеты необходимо произвести.

Метод прямой капитализации не может быть использован, если:

1. платежи непостоянные,
2. имеются как положительные, так и отрицательные платежи,
3. срок использования объекта мал,
4. риски изменчивы,
5. объекту требуются дополнительные затраты (реконструкция, завершение строительства, модернизация)

**Метод аннуитетного дисконтирования** может быть использован, когда:

1. платежи денежного потока периодические и равновеликие (аннуитет),
2. уровни рисков стабильны

Метод аннуитетного дисконтирования не может быть использован, когда:

1. Платежи денежного потока не периодические и не равновеликие
2. риски изменчивы.

**Метод дисконтирования денежных потоков** может быть использован как в перечисленных случаях, так и в других, более сложных.

#### Этап 10. Расчет текущей стоимости доходов.

При расчете стоимости **методом капитализации доходов** используется формула:

Стоимость объекта = ЧОД (чистый операционный доход) / коэффициент капитализации.

При расчете стоимости **методом аннуитетного дисконтирования** используется финансовая функция «ПС» (приведенная стоимость).

Наименование	Обозначение	Значение	Примечания
Ставка дисконтирования	Ставка		годовых в %
Кол-во периодов	Кпер		год
Чистый операционный доход	Плат		
Приведенная стоимость	Пс	?	
Стоимость объекта после окончания срока использования	Бс		
Время выплаты	Тип		1- выплата производится в начале периода, 0 - в конце

При расчете стоимости **методом дисконтирования денежных потоков** используется финансовая функция «ЧПС» (чистая приведенная стоимость).

Наименование	Обозначение	Значение	Примечания
--------------	-------------	----------	------------



Ставка дисконтирования	Ставка		годовых в %
Чистый операционный доход за период 1			Могут быть включены дополнительные затраты
Чистый операционный доход за период 2			
Чистый операционный доход за период ...			
Чистый операционный доход за период n			Включает стоимость объекта после окончания срока использования
Чистая приведенная стоимость	ЧПС	?	

Применение доходного подхода осложнено трудностями прогнозирования и планирования в российских условиях, особенно на длительный период времени, что снижает точность методов. Также следует учитывать «информационную непрозрачность» рынка и, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах, что снижает точность используемых методов.

Стоимость объекта на момент окончания использования объекта нами принята равной нулю. Собственник не планирует реализации объекта до окончания срока полезного использования, а в этом случае мы делаем допущение, что доходы от реализации материалов, полученных от разборки объекта будут равны затратам на демонтаж объекта, вывоз мусора и рекультивацию земельного участка.

Арендные платежи за пользование объектами, коммунальные платежи, и другие расчеты, как правило, осуществляются в начале месяца, поэтому мы учитываем, что чистый операционный доход получается в начале месяца.

### Согласование результатов

Согласование результатов, полученных тремя подходами, произведено далее.

#### Пояснения.

Рыночная стоимость определена как средневзвешенное результатов, полученных тремя подходами.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, мы пришли к следующим выводам:

#### Нежилое здание

1. Затратный подход получает у нас коэффициент 0, так как затраты на создание объектов не достаточно полно отражают спрос на них.
2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 1, так как рынок подобных объектов достаточно развит, и на основе его анализа можно достаточно точно определить стоимость.
3. Доходный подход не может быть эффективно использован при расчетах, так как имеющаяся информация по аренде подобных объектов не в полной мере отражает рыночную стоимость. Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов, действующих и используемых объектов, объектов бизнеса. Очевидно, что для недействующих объектов нет достаточно сведений для расчета их доходности.

#### Земельный участок

1. Затратный подход получает у нас коэффициент 0, так как затраты на создание объектов не достаточно полно отражают спрос на них.
2. Сравнительный подход получает у нас коэффициент 1, так как рынок подобных объектов достаточно развит, и на основе его анализа можно достаточно точно определить стоимость.
3. Доходный подход не может быть использован при расчетах, так информации для эффективного применения данного метода недостаточно.

Доходный подход используется при оценке стоимости вновь конструируемых (проектируемых) транспортных средств.

Учитывая вышеизложенное, с помощью экспертного анализа мы пришли к следующим весовым коэффициентам, отражающим долю каждого из использованных нами подходов в определении итоговой стоимости.

### Согласование результатов применения подходов



№ п/п	Наименование	Год ввода	Стоимость, (затратный подход), руб.	Индекс надежности затратного подхода	Стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	1987	-	-	1 313 539	1	-	-	1 313 539	1 314 000
2	Земельный участок		-	-	367 059	1	-	-	367 059	367 000
	<b>Итого:</b>		-		<b>1 680 598</b>		-		<b>1 680 598</b>	<b>1 681 000</b>

Таким образом, основываясь на доступной информации, оценщик пришел к заключению: **Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 08 июня 2021 года с учетом округлений составляет:**

**1 681 000 (Один миллион шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.**

#### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости связаны с предполагаемым использованием результатов оценки указанных в Задании на оценку.

**Оценщик**

**Каменев И.С.**

#### **Определение возможных границ интервала итоговой стоимости**

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Очевидно что, чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т. д.



Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.

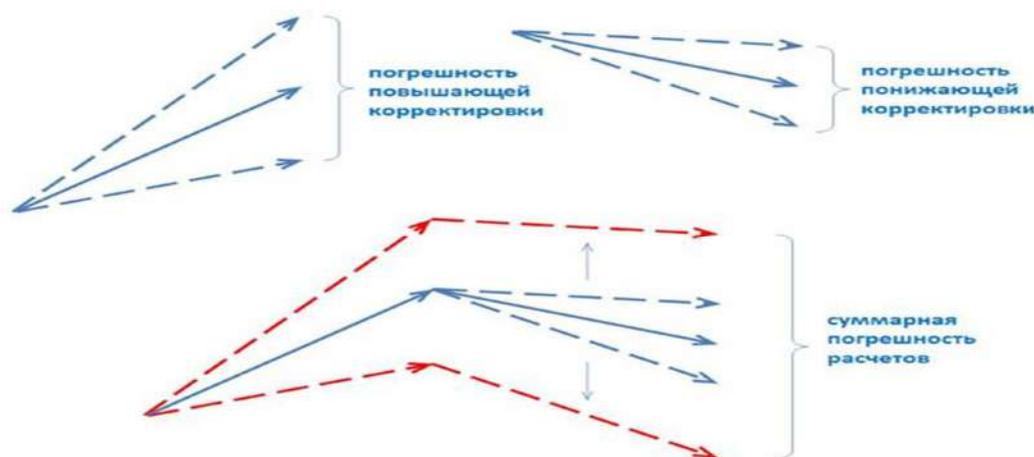
Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

*Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках*



С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{Ki}$$

где:  $p$  – суммарная погрешность расчета, %;  
 $K_i$  – размер  $i$  – ой корректировки, %;  
 $D_{Ki}$  – погрешность внесения  $i$  – ой корректировки.

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

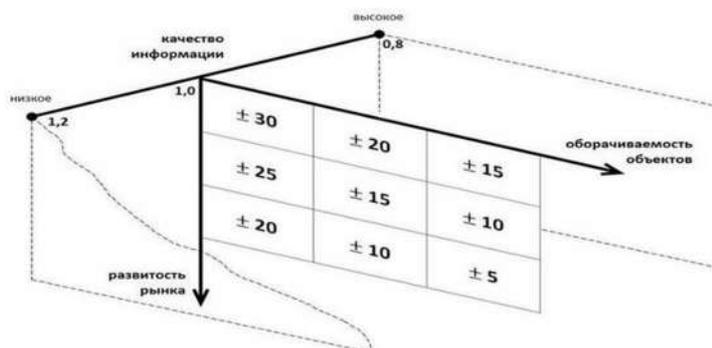
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)



Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования [14] влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3$$

где:  $i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

**Итоговый результат расчета рыночной стоимости объектов оценки: 1 681 000 рублей.**

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «высокое». Таким образом, в соответствии с данными приняты:

- ширина интервала =  $\pm 30\% \times 1 = \pm 30\%$ ;



- нижняя граница интервала =  $1\ 681\ 000 - 1\ 681\ 000 \times 30\% = 1\ 176\ 700$  руб.
- верхняя граница интервала =  $1\ 681\ 000 + 1\ 681\ 000 \times 30\% = 2\ 185\ 300$  руб.

### Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

- Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО7)
- «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» утвержден Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол №16 от 25.05.2005 г.).
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»
- Внутренние стандарты системы регулирования «Галактика»

### Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБиК» Саратов 2010
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 год.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

### Декларация оценщика

Декларация (Заявление о соблюдении требований) оценщика фиксирует личное подтверждение оценщиком (оценщиками) того, что:

Содержащиеся в отчете исследования, мнения и выводы относительно стоимости принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.

Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью.

Ни оценочная фирма, ни любой из ее сотрудников не имеет ни настоящей, ни ожидаемой материальной заинтересованности в объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявленными к отчетам Федеральным Законом "Об оценочной деятельности" в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, стандартами ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с «Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации» Утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ Протокол № 16 от «25» мая 2005 г.

Вознаграждение оценщика, как и оценочной фирмы, исчисляется в денежном выражении и не зависит от результата оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: **принцип существенности** - изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, **принцип обоснованности** - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена документально, **принцип однозначности** - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования, **принцип проверяемости** - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью



воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, **принцип достаточности** - отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

В случае использования специалистов оценщик исходил из предположения, что специалист действует объективно, эффективно, квалифицированно и не выполнял никаких процедур для подтверждения корректности работы стороннего специалиста.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценка объекта произведена с использованием всех возможностей по обследованию объектов, предприняты все возможные меры по проведению непосредственного осмотра. Осуществлены меры по наиболее полному получению всей возможной информации из максимально возможного количества различных источников.

Относительно информации, содержащейся в отчете об оценке, полученной из различных печатных или электронных исходных источников, оценщик полагает, что данные источники являются общепринятыми и достоверными (любые исключения должны быть отмечены отдельно), при этом оценщик не осуществлял процедуры подтверждения, чтобы доказать достоверность данных источников информации.

Круг участников, для которых доступна информация отчета об оценке и которые являются пользователями отчета, строго ограничен. Отчет об оценке не может и не должен использоваться никем, кроме таких участников.

Оценочная компания приложила все усилия для сохранения полной конфиденциальности параметров выполненной работы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям. Оценщик (оценщики) имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Данный отчет является нашим мнением, а не безусловным фактом.

<b>Оценщик</b>	Каменев Иван Сергеевич
<b>Квалификация:</b>	<p>Диплом СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. Оценщик стоимости предприятия (бизнеса).</p> <p>Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки".</p> <p>Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2644 от 22.01.2019 г.)</p> <p>Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г., оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2012 года
<b>Подпись оценщика</b>	



### СПРАВКА

о наличии в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 15.1) По состоянию на дату составления отчета в штате ООО «ИСЭ» имеются следующие специалисты-оценщики:

ФИО оценщика	Сведения об Оценщике
Каменев Иван Сергеевич	<p>Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2644 от 22.01.2019 г.). Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, стр. 1, т. 8 (800) 200-29-50, сайт <a href="https://srosovvet.ru">https://srosovvet.ru</a>;  Диплом СГТУ г. Саратов ПП-И №231844 дата выдачи 29.02.2012г. Оценщик стоимости предприятия (бизнеса);  Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки";  Квалификационный аттестат по направлению: оценка недвижимости № 016575-1 выданный 15.02.2019г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 15.02.2022г.;  Квалификационный аттестат по направлению: оценка движимого имущества №016007-2 выданный 14.12.2018г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 14.12.2021г.;  Полис обязательного страхования ответственности оценщика (договор) №2000SB4001650 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2020г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб., страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007293/21 по договору № 022-073-007293/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб.  Стаж в оценочной деятельности с 2012 года;  Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №27 от 01.04.2019 г.;  Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62; Почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождения оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: <a href="mailto:info@galaktik.ru">info@galaktik.ru</a>.</p>
Каменев Сергей Анатольевич	<p>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. Свидетельство № 1139 от 12.12.2007 г. Адрес СМАО: Москва, Ленинградский пр-т, д. 72, офис 2404, тел. 495 –604-41-69, <a href="http://www.smao.ru">www.smao.ru</a>;  Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете ПП № 362538 от 28.06.2001г. по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;  Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0134 от 30.11.2015г., г. Саратов, ФГБОУВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.»;  Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества №002541-1, №002541-2 выданные 30.01.2018г. ФБУ "ФРЦ", в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квал. аттестатов продлен до 30.08.2021г.;  Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-005657/20 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-005657/20 от 14.07.2020 г. Срок действия – с 25.08.2020г. до 24.08.2021 г. Страховая сумма – 30 млн. руб.  Стаж в оценочной деятельности с 1995 года;  Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №28 от 01.04.2019 г.;  Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62; Почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождения оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: <a href="mailto:info@galaktik.ru">info@galaktik.ru</a>.</p>

**Директор ООО «ИСЭ»**

**Каменев И.С.**





**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № 0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.01.2019 г.

№ 2644

**Каменев  
Иван Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 22.01.2019 г.

Реестровый номер 2644

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.01.2019 г.

Президент



А. В. Каминский

000601

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016575-1

« 15 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Камневу Ивану Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 15 » февраля 20 19 г. № 110

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » февраля 20 22 г.

АО «Галактика», Москва, 125141. Адрес: № 25-10-00/001-040-00, Т/Факс: 2486-120-07, 400-000-0000-11



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001650  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

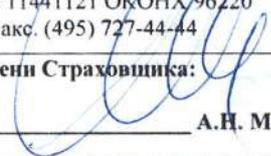
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>Страхователь</b>	<b>Каменев Иван Сергеевич</b>	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	<b>600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):</b>	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<b>Приложения:</b> Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
<b>Особые условия страхования:</b>		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		



2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p><b>Страховое акционерное общество «ВСК»</b></p> <p>Место нахождения:            Российская Федерация, 121552,            г. Москва, ул. Островная, д. 4.            ИНН 7710026574 КПП 997950001            Р./сч. 40701810600020001241            Кор./сч. 30101810400000000225            в ПАО Сбербанк г. Москва            БИК 044525225            ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220            Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p><b>Каменев Иван Сергеевич</b>            Дата рождения: 15.05.1989            Место рождения: с. Большая Ивановка Татищевского района Саратовской области            Паспорт: 6309 374672 выдан Отделом УФМС России по Саратовской области в г. Энгельсе. 11.06.2009 код подразделения: 640-044            Адрес регистрации: 413141, Саратовская область, Энгельсский район, п. Новопушкинское, ул. Изумрудная, д.27</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p>            _____ <b>А.Н. Мочалова</b>            М. П.</p>	<p>            _____ <b>И.С. Каменев</b></p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



**ПОЛИС № 022-073-007293/21**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007293/21 от 18.05.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Каменев Иван Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	413100, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, д. 35, кв. 149
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П. 18 мая 2021г.

Страхователь:  
Каменев Иван Сергеевич

(Каменев И.С.)

«18» мая 2021г.



**ПОЛИС № 022-073-005161/20**
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005161/20 от 09.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИСЭ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, д.14, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>Единовременно, безналичным платежом</p> <p>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</p> <p>В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» августа 2020 г. по «31» июля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
 ООО «ИСЭ»  
 Генеральный директор на основании Устава



(Камнев И.С.)



**Расчет № 1**  
**Количественные и качественные характеристики объекта**  
**оценки**

<b>№п/п</b>	<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	Адрес:	Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34
<b>2</b>	Наименование	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)
<b>3</b>	Год ввода	1987
<b>4</b>	Высота, м	5,2
<b>5</b>	Внутр. высота, м	2,06-2,56
<b>6</b>	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	230,3
<b>7</b>	Площадь общая, м <sup>2</sup>	583,4
<b>8</b>	Площадь основная, м <sup>2</sup>	372,3
<b>9</b>	Площадь вспомогательная, м <sup>2</sup>	211,1
<b>10</b>	Строительный объем, м <sup>3</sup>	1197,6
<b>10</b>	Этажность	2

Источник информации: Технический паспорт Турковского отделения ГУП «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 14.04.2004г.

**Расчет № 2**  
**Физические свойства объекта**

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки**

Наименование	Описание конструкции	Износ в %	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Коэф. готовности	Уд. Вес после поправок	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)</b>				<b>УПВС 26,2, таблица 736</b>			
Год	1987						
Фундаменты	бетонный ленточный	35,0%	удовл.	13	1	13	4,6%
Стены и перегородки	кирпич	35,0%	удовл.	25	1	25	8,8%
Перекрытия (покрытия)	ж/б, деревянные	35,0%	удовл.	4	1	4	1,4%
Кровля	шифер, металл	50,0%	неудовл.	6	1	6	3,0%
Полы	бетонные, дощатые, покрытые линолеумом и плиткой	60,0%	неудовл.	12	1	12	7,2%
Проемы	деревянные	60,0%	неудовл.	11	1	11	6,6%
Отделка	обычная	60,0%	неудовл.	15	1	15	9,0%
Внутренние сантехнические и электрические устройства	электроснабжение, водоснабжение, канализация	60,0%	неудовл.	13	1	13	7,8%
Прочие работы	соответствует выбранному образцу	60,0%	неудовл.	1	1	1	0,6%
				<b>100</b>		<b>100</b>	<b>49%</b>
<b>ИТОГО:</b>							<b>49%</b>

Основание - Технический паспорт Турковского отделения ГУП «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 14.04.2004г. и визуальный осмотр.

**Расчет № 3**  
**Расчет общего износа объекта**

№ п/п	Наименование	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)
1	2	3
1	Год ввода	1987
2	Физический износ, %	49%
3	Функциональное устаревание, %	0%
4	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%
5	Общий износ, %	49%

**Расчет № 3а  
Расчет индексов**

№ п/п	Наименование показателя	Пересчет из цен 1969 г. в цены 2001 г.			Группа объектов	Индекс измени я сметной стоимости с.м.р.*	К1	К2	К3	К
	Обоснование	<i>"Индексы цен в строительстве" для Саратовской области КО - ИНВЕСТ (без НДС), выпуск 50 за январь 2005 г.</i>			<i>Прим.1</i>		<i>Прим. 2</i>	<i>Прим. 3</i>	<i>п. 3 ст. 164 Налогово го кодекса РФ</i>	
	Расчеты			<i>(гр.3 : гр.4)</i>			<i>(гр. 5 x гр. 7)</i>			<i>(гр. 8* (1 + гр.9)* (1+ гр.10))</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	1,0	0,04410	22,676	Объекты здравоохранени я прочие	7,92	179,59	17%	20%	<b>252,15</b>

\*пересчет из цен 2001 г. в текущие цены

Примечание 1. : Индексы изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по видам строительства на 1 квартал 2021 г. (без НДС) к уровню баз 2001 г. (приложение к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12.02.2021" N 5363-ИФ/09).

Примечание 2. 1)Индексы в строительстве для Саратовской области КО - ИНВЕСТ (без НДС); 2)Индексы изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ по видам строительства на 1 вартал 2021 г. (без НДС) к уровню баз 2001 г. (приложение к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12.02.2021" N 5363-ИФ/09).

<http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.htm>

Примечание 3. Индекс прибыльности строительных работ.

**Расчет № 36**  
**Расчет рыночной стоимости затратным**  
**подходом**

№ п/п	Наименование	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)
1	2	3
1	Площадь, м2	583,4
2	Строительный объем, м3	1 197,6
3	Стоимость 1м3 , в ценах 1969г.	28,00
4	Обоснование	УПВС 26,2, таблица 736
5	Индекс пересчета	252,15
6	Процент готовности	100
7	Затраты на воспроизводство или замещение	8 454 910
8	Общий износ , %.	48,9%
9	Общий износ, руб.	4 134 451
10	Стоимость объекта, руб	4 320 459
11	Итоговая стоимость	4 320 459

**Расчет № 4****Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Год постройки</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость 1 м2.</b>	<b>Стоимость, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	1987	583,4	2 252	1 313 539
	<b>ИТОГО</b>		<b>583,4</b>		<b>1 313 539</b>

**Расчет № 4а**

**Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичным**

<b>Элементы сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>	<b>Аналог № 4</b>
<b>Адрес</b>	<b>Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34</b>	Саратовская область, Энгельсский р-н, с. Красный Яр, ул. Свободы, 3	Саратовская область, г.о. Саратов, пос. Красный Текстильщик, Базарная ул., 6	Саратовская область, Саратовский р-н, с. Синенькие, Комсомольская ул., 20	Саратовская область, Новоузенский р-н, муниципальное образование город Новоузенск, Новоузенск, Пролетарская ул., 3
<b>Назначение</b>	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Помещение свободного назначения	Нежилое здание
<b>Источник информации</b>		<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2
<b>Цена всего объекта, руб.</b>		820 000	1 000 000	1 500 000	906 000
<b>Площадь помещения в м2</b>	583,40	254,00	426,00	266,20	220,00
<b>Цена 1 кв.м.</b>		3 228	2 347	5 635	4 118
<b>Корректировка на учет стоимости земельного участка</b>					
<b>Описание параметров</b>	учет стоимости земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка
<b>Оцениваемый объект по сравнению с аналогом</b>		Хуже	Хуже	Одинаково	Хуже
<b>Размер земельного участка, кв. м.</b>	1849	1883	2000	0	258
<b>Стоимость прав на весь земельный участок (в т. ч аренды) руб</b>		452 202	480 300	0	61 959
<b>Стоимость прав на земельный участок (в т. ч аренды) на 1 кв. м. площади, руб</b>		1780	1127	0	282

Корректировка (стоимость прав, руб. на 1 м кв. площади), +объект оценки со стоимостью зем. участка, - объект оценки без стоимости зем. участка	-	1 780	-	1 127	-	282
Обоснование корректировок	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка
Скорректированная цена аналогов		1 448	1 220	5 635	3 837	
<b>Корректировка 1 на условия сделки</b>	<p>В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.</p>					
Условия сделки	рыночные	цена предложения				
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,892	0,892	0,892	0,892	0,892
Обоснование корректировок	Таблица 138 стр. 200 Справочника оценщика недвижимости*					
Скорректированная цена		1 292	1 088	5 026	3 422	
<b>Корректировка 2 на условия финансирования</b>	<p>В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.</p>					
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж

Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		1 292	1 088	5 026	3 422
<b>Корректировка 3 на объем прав собственности</b>					
Перед. права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		1 292	1 088	5 026	3 422
<b>Корректировка 4 на дату сделки</b>	<p>Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.</p>				
Дата сделки		на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Период		0	0	0	0
Уровень инфляции (% годовых)		0	0	0	0
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 292	1 088	5 026	3 422
<b>Корректировка 5 на качество местоположения</b>	<p>В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.</p>				
Качество местоположения	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 1, стр. 15 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		1 292	1 088	5 026	3 422
<b>Корректировка 6 на размер объекта</b>					
Площадь помещения в м2	583,4	254	426	266,2	220
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,81
Обоснование корректировок	Таблица 83 стр. 134 Справочника оценщика недвижимости*				

Скорректированная цена		1 175	990	4 574	2 772
<b>Корректировка 7 на состояние основных конструктивных элементов</b>					
Состояние конструктивных элементов	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 111, стр. 167 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		1 175	990	4 574	2 772
<b>Корректировка 8 на качество отделки объектов</b>					
Качество отделки помещений	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, требуется капитальный ремонт	Обычная, требуется капитальный ремонт
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 117, стр. 175 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		1 175	990	4 574	2 772
<b>Корректировки 9 на этаж расположения</b>					
Этаж	2	1	1	1	1, 2
Корректировка		0,925	0,925	0,925	1,000
Обоснование корректировок	Таблица 92 стр. 150 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена аналогов		1 087	916	4 231	2 772
<b>Корректировка 10 на материал стен</b>					
Описание параметров	кирпич	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 129, стр. 190 Справочника оценщика недвижимости*				

Скорректированная цена аналогов		1 087	916	4 231	2 772
<b>Корректировка 11 «красная линия»</b>					
Описание параметров	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1	1	1	1
Обоснование корректировок		Таблица 48 стр. 96 Справочника оценщика недвижимости*			
<b>Скорректированная цена аналогов</b>		<b>1 087</b>	<b>916</b>	<b>4 231</b>	<b>2 772</b>
Абсолютное значение суммы относительных корректировок, %		27,30%	27,30%	27,30%	29,80%
Вес аналога	100%	26%	26%	26%	23%
Весовой вклад в стоимость объекта оценки, руб./м2		278	234	1080	648
<b>Стоимость 1 м кв.</b>	<b>2 240</b>				

Мин.	916
Макс.	4 231
Разница мин/макс	78%
<b>Среднее</b>	<b>2 252</b>
Медиана	1 930
Мода	#Н/Д

Среднеквадратическое отклонение	1 562,90
Доверительный интервал	
Верхняя граница	3 814
Нижняя граница	689

\*Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

### Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, Энгельсский р-н, с. Красный Яр, ул. Свободы, 3	254	820 000	3 228	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2
2	Саратовская область, г.о. Саратов, пос. Красный Текстильщик, Базарная ул., 6	426	1 000 000	2 347	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2
3	Саратовская область, Саратовский р-н, с. Синенькие, Комсомольская ул., 20	266,2	1 500 000	5 635	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2
4	Саратовская область, Новоузенский р-н, муниципальное образование город Новоузенск, Новоузенск, Пролетарская ул., 3	220	906 000	4 118	<a href="http://avito.ru">http://avito.ru</a> Приложение №2

Мин.		820 000	2 347
Макс.		1 500 000	5 635
<b>Среднее</b>		<b>1 056 500</b>	<b>3 832</b>
Медиана		953 000	3 673
Мода		#Н/Д	#Н/Д

**Расчет № 5**

<b>Весовые показатели достоверности метода оценки для объекта оценки</b>				
<b>Показатели</b>	<b>Затратный подход</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Доходный подход</b>	<b>Проверка</b>
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
<b>Весовые показатели достоверности метода оценки</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,00</b>
<b>Индекс надежности</b>	<b>0,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1,00</b>

Расчет № 6.

Согласование результатов применения подходов

№ п/п	Наименование	Год ввода	Стоимость, (затратный подход), руб.	Индекс надежности затратного подхода	Стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	1987	4 320 459	-	1 313 539	1,00	-	-	1 313 539	1 314 000
	<b>Итого:</b>		<b>4 320 459</b>		<b>1 313 539</b>		<b>-</b>		<b>1 313 539</b>	<b>1 314 000</b>

**Расчет №7**  
**Результаты оценки**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Нежилое двухэтажное здание (терапия №2)	1 314 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 314 000</b>

Рыночная стоимость объекта равна

**1 314 000 руб.**

Расчет 1

Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м <sup>2</sup>	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	1 849	Земли населенных пунктов	Для административно-управленческих целей (терапия № 2)	по назначению
	<b>Итого</b>		<b>1 849</b>			

Расчет 2

Стоимость объекта, полученного сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость 1 м2, руб.	Стоимость всего, руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	1 849	198,52	367 059
	<b>Итого</b>	<b>1 849</b>		<b>367 059</b>

Расчет № 2\_а

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичными для определения рыночной стоимости участка (руб.)

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	Саратовская область, р-н Балашовский, п Арзянка, ул Луговая, д 15а	Саратовская область, Балашовский р-н, Репинское муниципальное образование, с. Репное	Саратовская область, Балашовский р-н, Пинеровское муниципальное образование, д. Никольевка	Саратовская область, Балашовский р-н, Тростянское муниципальное образование, с. Тростянка, Школьная ул., 20
Источник информации		Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		950 000	180 000	220 000	220 000
Площадь м кв.	1 849	6400	1300	1500	1700
Цена 1 м2 руб.		148	138	147	129
<b>Корректировка 1 на объем прав</b>	В качестве базы для сравнения принимаются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеется только на общедолевом праве собственности, то делаются поправки				
Оцениваемый объем прав	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 12 стр. 68 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		148	138	147	129
<b>Корректировка 2 на обременения и сервитуты</b>	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				
Условия сделки	Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Рыночная стоимость объекта оценивается без учета обременений.				
Скорректированная цена		148	138	147	129

<b>Корректировка 3 на условия сделки</b>	<p>В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.</p>				
Условия сделки	коммерческие	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,885	0,885	0,885	0,885
Обоснование корректировок		Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (Таблица 68 стр. 176 Справочника оценщика 2 часть*)			
Скорректированная цена		131	123	130	115
<b>Корректировка 4 на условия финансирования</b>	<p>В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.</p>				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		131	123	130	115

<b>Корректировка 5 на дату сделки</b>	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки	08.06.2021	Май 2021г.	Май 2021г.	Июнь 2021г.	Июнь 2021г.
Период			0	0	0
Уровень инфляции (%)		0,00%	0%	0%	0%
Корректировка (при инфляции >1)		1,0000	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		131	123	130	115
<b>Корректировка 6 на качество местоположения</b>	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Характеристика	Прочие населенные пункты, близость к р. Хопер	Прочие населенные пункты, близость к р. Хопер	Прочие населенные пункты, близость к о. Ильмень	Прочие населенные пункты, близость к р. Хопер	Прочие населенные пункты
Качество местоположения оц. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Лучше
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,22
Обоснование корректировок	Таблица 14 стр. 79, табл. 81 стр. 183 Справочника оценщика 1 часть*				
Скорректированная цена		131	123	130	140
<b>Корректировка 7 на целевое назначение</b>	В качестве базы для сравнения принимается целевое назначение объекта оценки, а также его разрешенное использование и права иных лиц на земельный участок. В случае, если целевое назначение аналогов отличается от объекта оценки необходимо применение корректирующих коэффициентов.				
Категория земель	Для административно-управленческих целей (терапия № 2)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Лучше	Лучше	Лучше	Лучше
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,50	1,50	1,50	1,50
Обоснование корректировок	Таблица 49 стр. 1142 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		197	184	195	210

<b>Корректировка 8 на физические характеристики</b>	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Общая площадь ( фактор масштаба)	1849	6400	1300	1500	1700
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Лучше	Хуже	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,19	0,87	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 24 стр. 89 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		234	160	195	210
<b>Корректировка 9 на инфраструктуру</b>	Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. (Таблица 74, стр. 184*)				
Характеристика	коммуникации	=	=	=	=
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная стоимость 1 м2		234	160	195	210
Размер корректировок		-58%	-15%	-33%	-62%
Вес аналога	100%	23%	25%	30%	22%
Обоснование					
Взвешенное значение		53,93	39,70	58,39	46,49
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>198,52</b>			

**Статистическая обработка данных**

Среднеквадратическое отклонение	31,18
Доверительный интервал	
Верхняя граница	231
Нижняя граница	168
Мин.	160
Макс.	234
Разница мин/мах	32%
<b>Среднее</b>	<b>199,67</b>
Медиана	202
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	15,61%
Средневзвешенное значение	198,52
<b>Значение к расчету</b>	<b>198,52</b>

\*Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и

**Анализ рынка аналогичных объектов.**

<b>№ п/п</b>	<b>Адрес</b>	<b>Общая площадь</b>	<b>Цена</b>	<b>Цена 1 м кв.</b>	<b>Источник информации</b>
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, р-н Балашовский, п Арзянка, ул Луговая, д 15а	6400	950 000	148	Приложение №1
2	Саратовская область, Балашовский р-н, Репинское муниципальное образование, с. Репное	1300	180 000	138	Приложение №1
3	Саратовская область, Балашовский р-н, Пинеровское муниципальное образование, д. Никольевка	1500	220 000	147	Приложение №1
4	Саратовская область, Балашовский р-н, Тростянское муниципальное образование, с. Тростянка, Школьная ул., 20	1700	220 000	129	Приложение №1

Мин.		180 000	129
Макс.		950 000	148
<b>Среднее</b>		<b>392 500</b>	<b>141</b>
Медиана		220 000	143
Мода		220 000	#Н/Д

Расчет № 3а

Весовые показатели достоверности метода оценки				
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Проверка
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
<b>Весовые показатели достоверности метода оценки</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>100,00</b>
<b>Индекс надежности</b>	<b>0,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1,00</b>

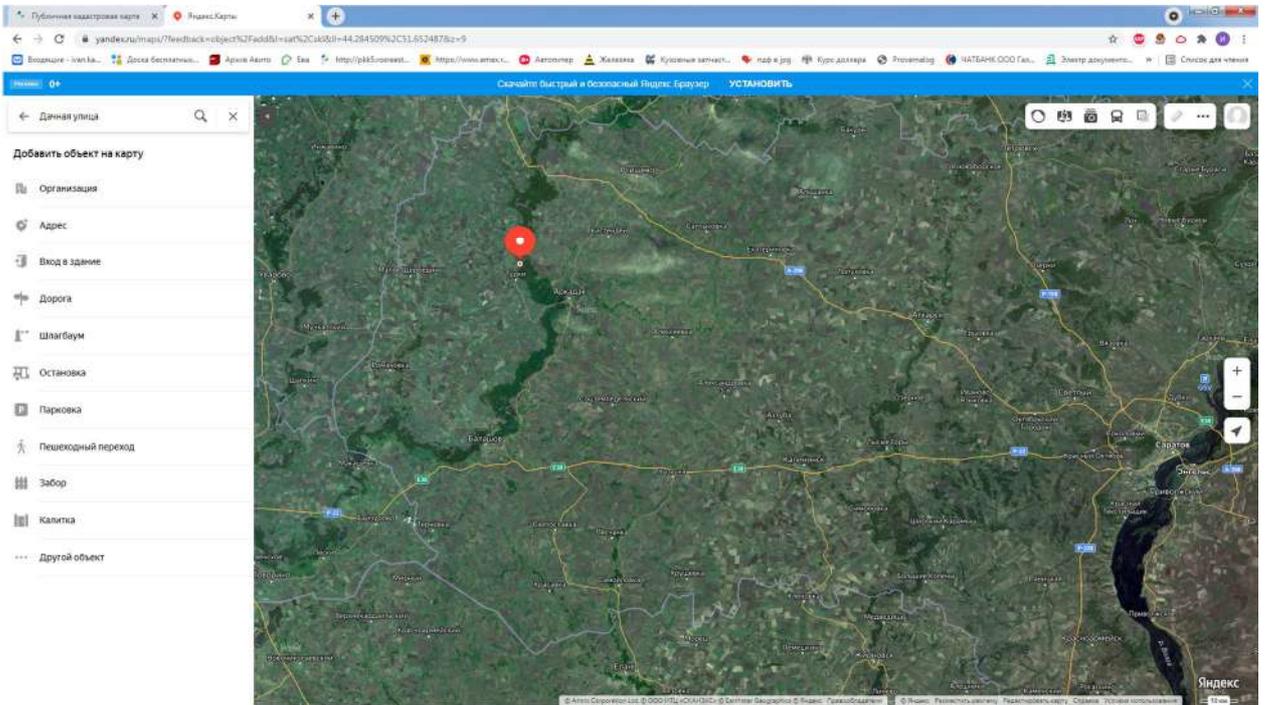
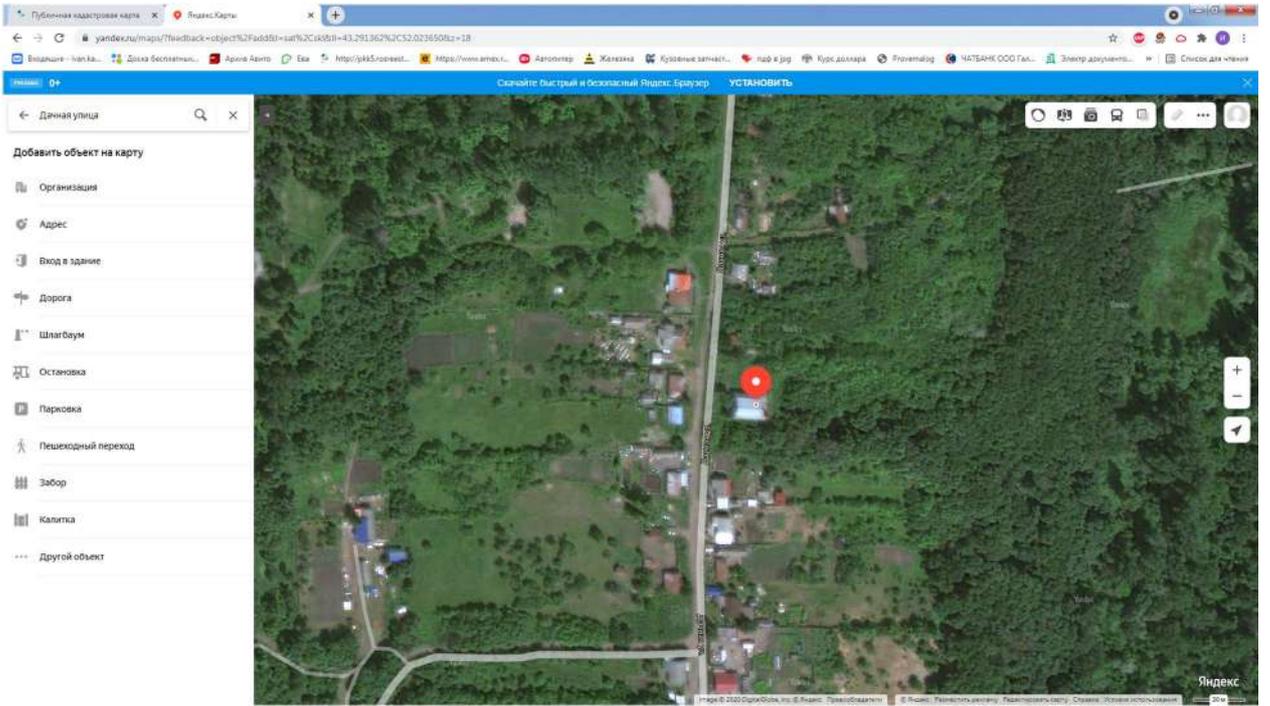
Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

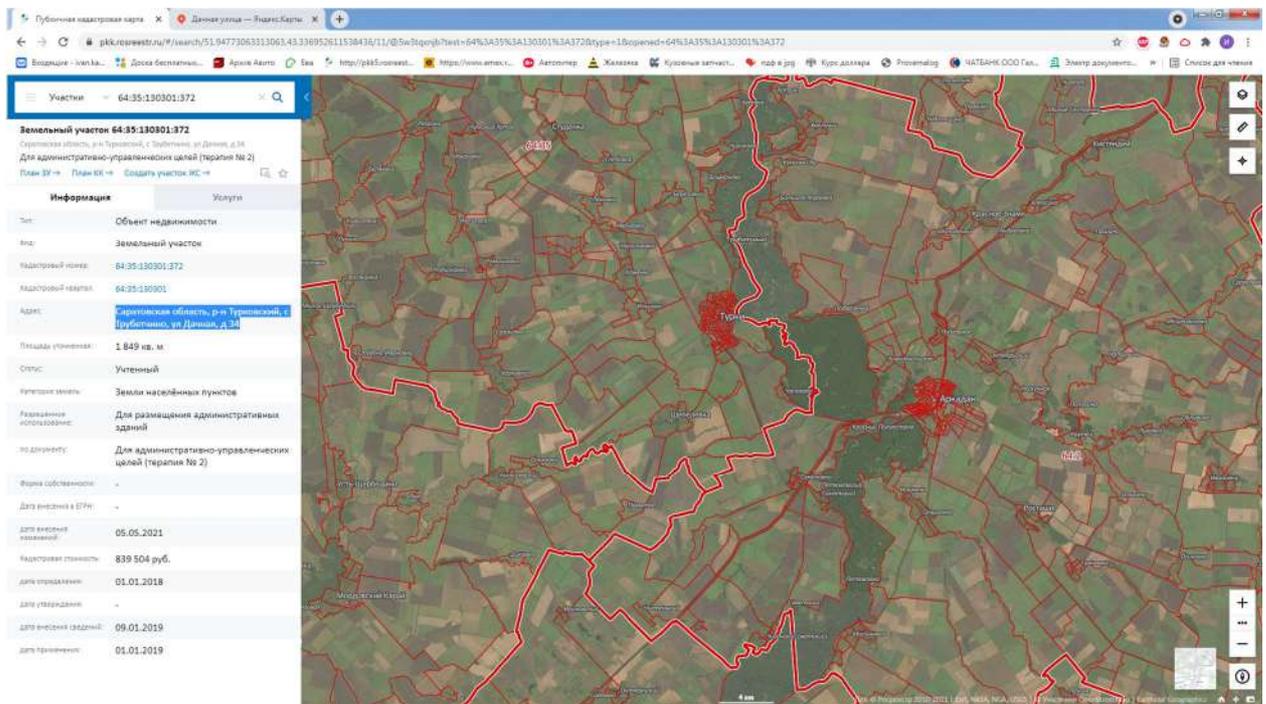
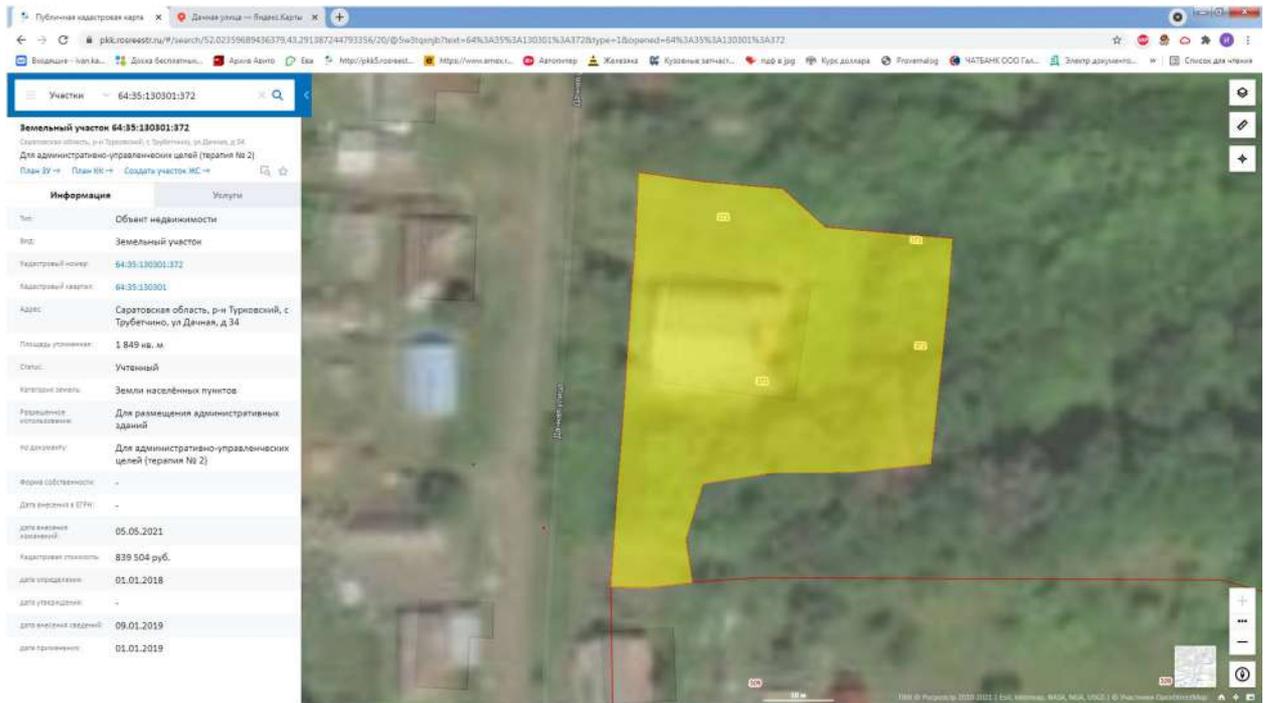
№ п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Согласованная стоимость, руб. (округл)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земельный участок	1849	367 059	1,00	-	-	367 059	367 000
<b>Итого:</b>			<b>367 059</b>				<b>367 059</b>	<b>367 000</b>

**Расчет №5**  
**Результаты оценки**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Местонахождение</b>	<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	Земельный участок	Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34	1 849	<b>367 000</b>
<b>Итого:</b>				<b>367 000</b>



**Объекты оценки по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул  
Дачная, д 34**



**Объекты оценки по адресу: Саратовская область, р-н Турковский, с Трубетчино, ул Дачная, д 34**

Наименование	Описание
Название населенного пункта	с Трубенно
Масштаб населенного пункта	200 лет.
Расстояние до областного центра км.	300 км
Расстояние до районного центра км.	5 км
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	с/краин. лев.
Расположение объекта	от железной дороги.
Характеристика соседей	
С востока	леснополевая
С севера	частной двор
С запада	частный двор
С юга	частный двор
Характеристика улицы, на которой расположен объект	внутриквартальная
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	800 м до аэропортной дороги.
Наличие земельного участка	есть
Размеры земельного участка м кв.	1849
Наличие двора	есть.
Возможность парковки	есть
Назначение объекта	жилищное
Текущее использование объекта	не используется
Варианты использования объекта	
Размеры объекта м.	385,4
Длина	—
Ширина	—
Высота	—
Балансовая стоимость объекта руб.	—
На дату	—
Восстановительная (01 счет)	—
Остаточная	—
Сведения об обременении объекта	нет данных
Другие факторы, влияющие на стоимость объекта	
Дополнительные замечания	



АЛАКТИКА

АКТ

осмотра объекта оценки (нежилое здание)

Приложение к отчету № 2569 от 08.06.2021 г.

Время осмотра

10 час. 00 мин.

08 июня 2021 г.

Место Суратовская обл. Турквасский р-он. с/пунктского ул. Даванал 34.  
Мною, Асаханович В.А.

произведен осмотр объекта

(наименование)

принадлежащего Нежилое 2-этажное (железобетонное) ул. 583, 4 кв. № 2.

Администрация Турквасского м.р.  
(Имя и адрес владельца)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов	Описание состояния элементов
1	Фундамент	фундаментные блоки	удовл.	удовл. состояние
2	Капитальные стены	кирпичные	удовл.	удовл. состояние
3	Перегородки	карнизные	удовл.	удовл. состояние
4	Перекрытия	ж.б. плиты, железоб.	удовл.	удовл. состояние
5	Кровля	шифер, металл	каждое	каждое состояние
6	Полы	бетон, железоб.	каждое	каждое состояние
7	Окна	железные	каждое	каждое состояние
8	Двери/ворота	железные	каждое	каждое состояние
9	Наружная отделка	штукатурка	удовл.	удовл. состояние
10	Внутренняя отделка	обои, плитка	каждое	каждое состояние
11	Коммуникации	эл. проводка, вода, канализация, отопление	каждое	каждое состояние
12	Прочие (отметка)	нет		
	Применение технических средств при осмотре			
	Съемка объекта	фотокамера		
	Другие			

Представитель заказчика

Эксперт

Другие лица

М.П. Представителя заказчика

( )  
( )  
( )



ООО «ИСЭ»

Форма № А-3 Утверждена приказом  
Директора ЗАО «Галактика» № 25 от  
1.09.2005 г.

ГАЛАКТИКА

Приложение к отчету № 2569 от 08.06 2021г.

### АКТ

осмотра объекта оценки (земельный участок)

08 июня 2021г.

Время осмотра  
10 час. 00 мин.

Место Сергачевская область, Туркובский р-он.  
с Туркובским ул. Возная 34.  
Мною, Траховичи В.В.

произведен осмотр объекта земельный участок ш 1849 ш.кв.  
(наименование)  
принадлежащего Александровичем Туркובהм ш.р.  
(адрес владельца)

Применение технических средств при осмотре	
Съемка объекта	<u>фотокамера</u>
Другие	

Представитель заказчика

Эксперт

Другие лица

М.П. Представителя заказчика

( )

В.В.

( Траховичи В.В. )

( )

\_\_\_\_\_

Наименование	Описание
Название населенного пункта	с. Трубовичино,
Масштаб населенного пункта	200 м
Расстояние до областного центра км.	300 км
Расстояние до районного центра км.	5 км
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	окрестка с/м
Характеристика соседей	
С востока	лесополоса
С севера	гасительный сектор
С запада	гасительный сектор
С юга	гасительный сектор
Характеристика улицы, на которой расположен объект	внутриквартальная
С твердым покрытием	нет
Без твердого покрытия	да
Местного значения	да
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	800 м до асфальтированной дороги
Наличие коммуникаций	есть
Электричество	есть
Водопровод	есть
Газ	—
Канализация	есть
Рельеф	ровнинный
Конфигурация	многоступенчатый
Описание грунта (почвы)	суглинок
Наличие улучшений на участке	есть
Описание улучшений	каменный 2х-этажный
Дополнительные замечания	

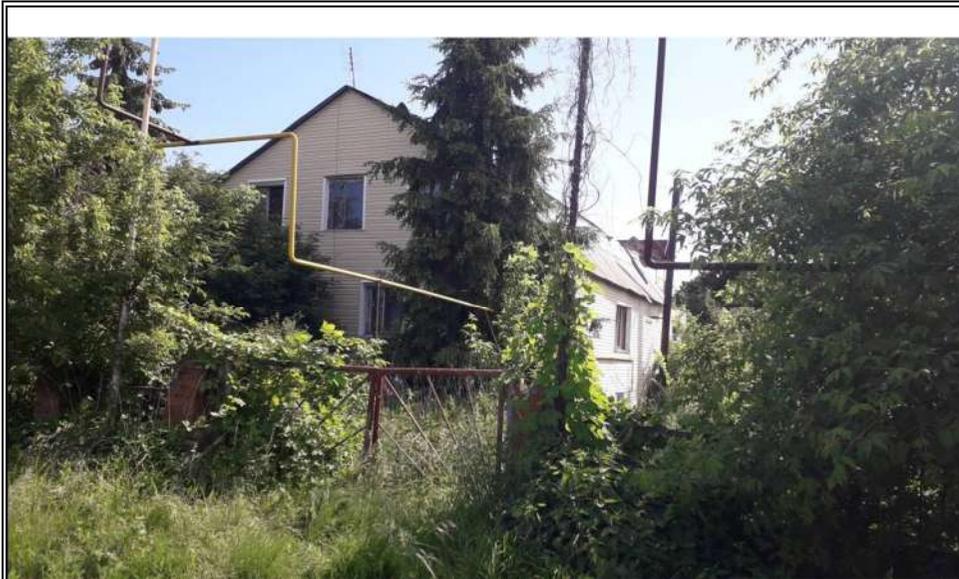


Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Главное управление Федеральной регистрационной службы по Саратовской области

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14 АВГУСТА 2006 ГОДА

Документы-основания:

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТУРКОВСКОГО РАЙОНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 18.05.2006Г.**

Субъект (субъекты) права:

**ТУРКОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Вид права:

**СОБСТВЕННОСТЬ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Объект права:

**НЕЖИЛОЕ ДВУХЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ (ТЕРАПИЯ № 2)**

инвентарный номер: 63:247:001:005263160 литер: А

назначение: НЕЖИЛОЕ

площадь: 583,4 (ПЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ ЦЕЛЫХ ЧЕТЫРЕ ДЕСЯТЫХ) М2

**ОБЩ ПЛ**

этажность: 2

адрес (местоположение):

**САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ТУРКОВСКИЙ РАЙОН, СЕЛО ТРУБЕТЧИНО, УЛИЦА ДАЧНАЯ, Д. № 34**

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-43/012/2006-516

Существующие ограничения (обременения) права:

**НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2006 года сделана запись регистрации № 64-64-43/012/2006-516

Государственный  
регистрационный



*В. Г. Тараскин*

Серия 64 №

№ 317499 \*

06010370

Инвентарный номер

63:247:001:005263160

Реестровый номер

250304:001:005263160

Кадастровый номер

64 : 35 : 13 01 0 : 0 : 63:247:001:005263160

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"САРАТОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

ТУРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

## Технический паспорт

объекта недвижимости нежилого фонда

Терапия № 2.

Изготовлен

14.04.04

адрес объекта :

область

САРАТОВСКАЯ

район (город)

ТУРКОВСКИЙ

населённый пункт

ТРУБЕТЧИНО с

улица

ДАЧНАЯ ул

дом №

34

корпус №

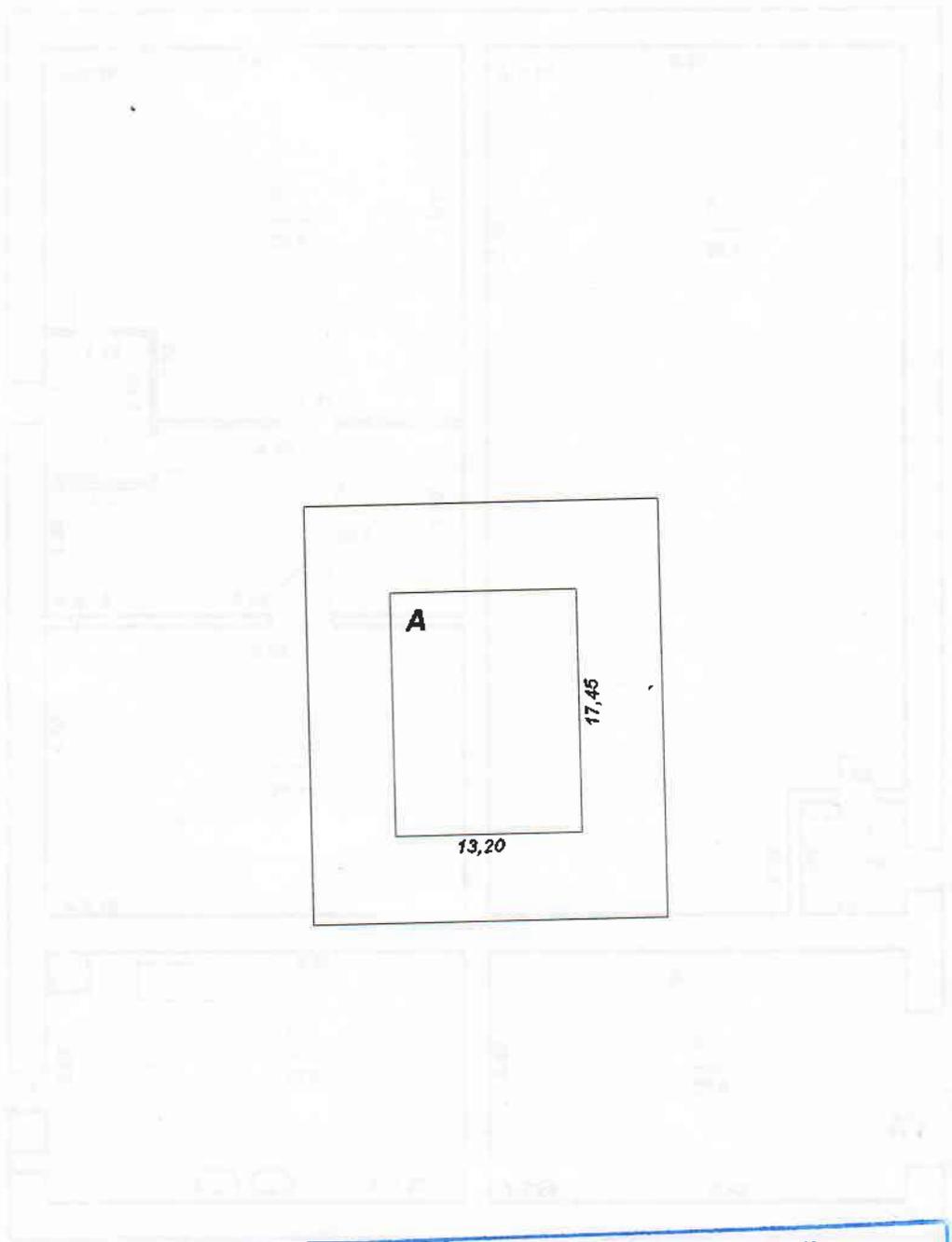
Назначение

Лечебсанитарное

Использование

Лечебсанитарное

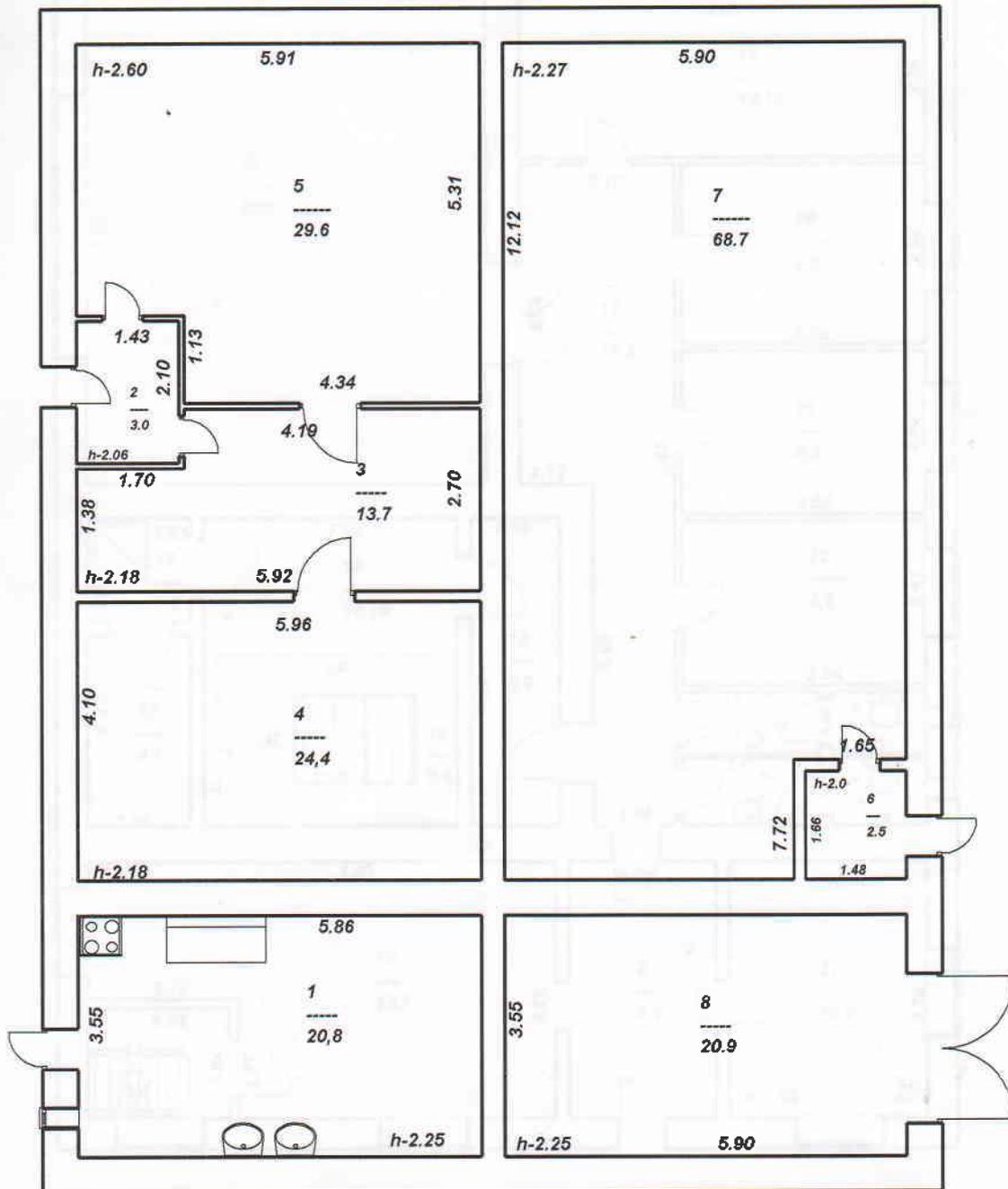
НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ



НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Турковский филиал ГУП "Сартехинвентаризация".

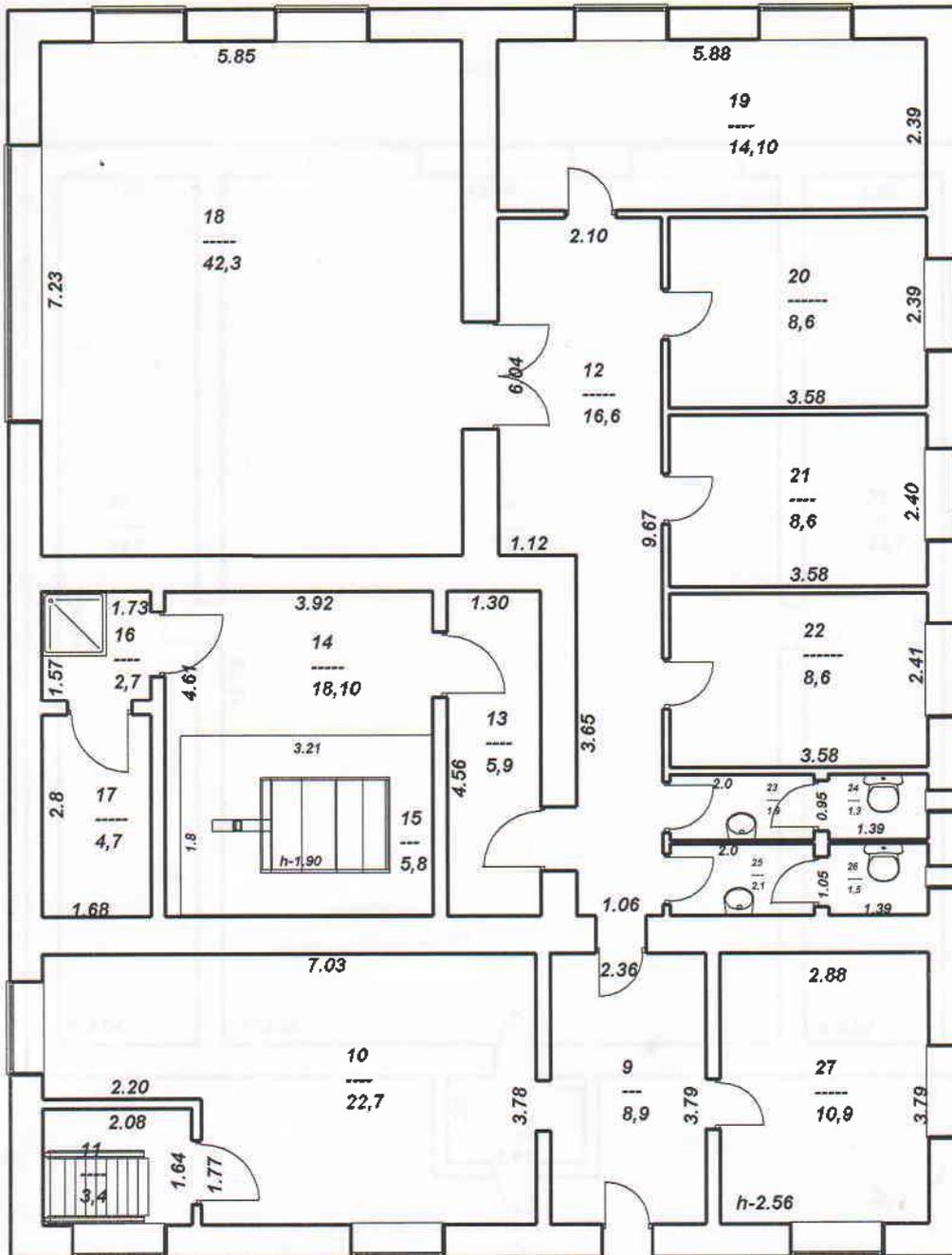
Начальник: 14.04.2004г.	Ракитина Л.В.		План земельного участка.	Лист 1
Проверил: 14.04.2004г.	Ракитина Л.В.		Турковский район с.Трубетчино ул.Дачная 34.	Листов 1
Исполнитель: 14.04.2004г.	Самойлова О.В.		Масштаб 1: 500	



НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Турковский филиал ГУП "Сартехинвентаризация".

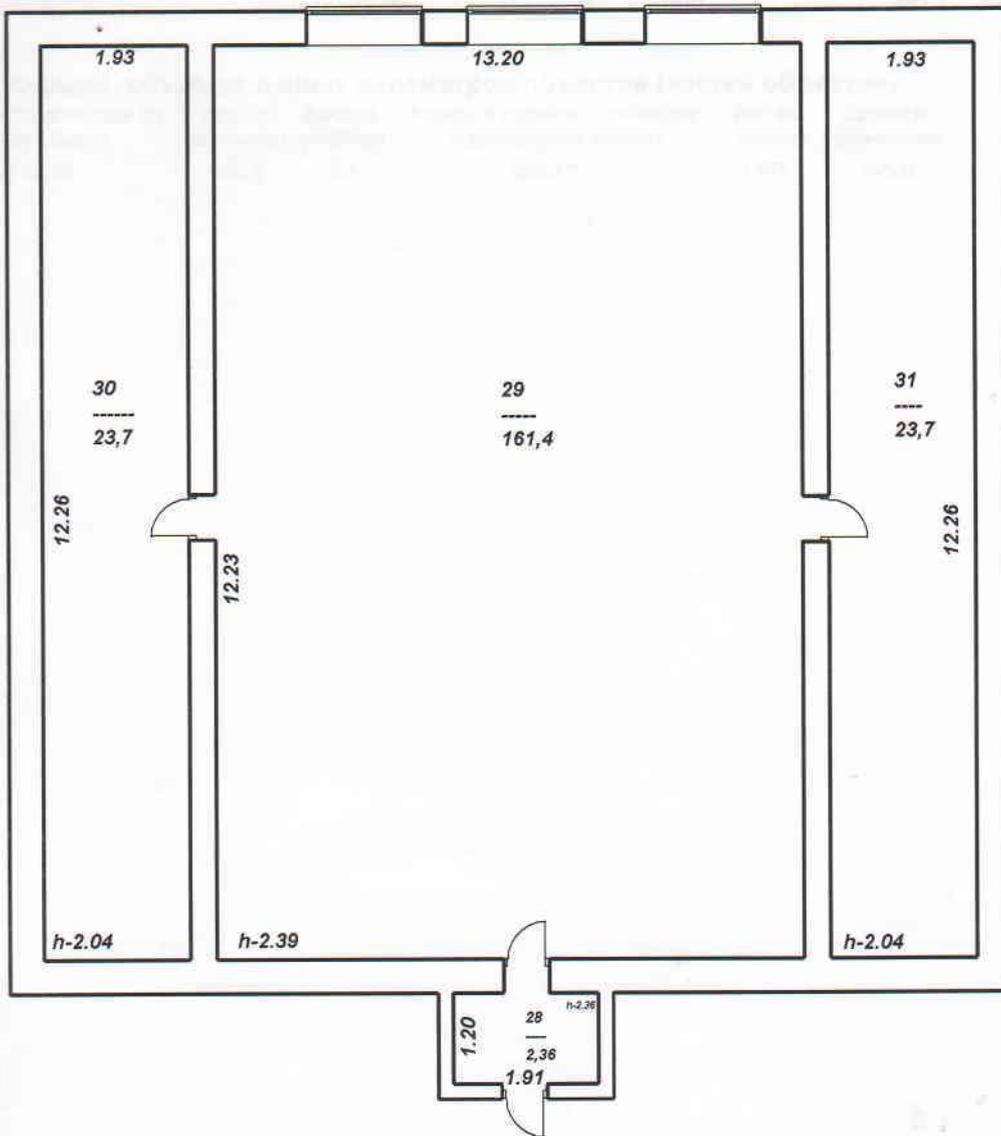
Начальник:	14.04.2004г.	Ракитина Л.В.		поэтажный план нежилого здания.(I.-Этаж).
Проверил:	14.04.2004г.	Ракитина Л.В.		
Сполнитель:	14.04.2004г.	Самойлова О.В.	Турковский район с.Трубетчино ул.Дачная 34.	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100



НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Турковский филиал ГУП "Сартехинвентаризация".

Исполнитель:	Самойлова О.В.		Турковский район с.Трубетчино ул.Дачная 34.	Лист	1
Проверил:	Ракитина Л.В.			Листов	1
Начальник:	Ракитина Л.В.			Масштаб	1:100
Дата:	14.04.2004г.	Поэтажный план не жилого здания (ii-этаж).			



**НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ПО ЦЕЛЯМ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Турковский филиал ГУП "Сартехинвентаризация".

начальник: 14.04.2004г.	Ракитина Л.В.		3-этажный план не жилого здания (мансарды). Турковский район с.Трубетчино ул.Дачная 34.	Лист 1
проверил: 14.04.2004г.	Ракитина Л.В.			Листов 1
исполнитель: 14.04.2004г.	Самойлова О.В.			Масштаб 1:100

### I. Сведения о принадлежности объекта

Форма собственности	Субъект права	Доля	Правоустанавливающий документ	Свидетельства о государственной регистрации права
Государственная собственность субъекта РФ	Турковская Центральная Районная Больница.	1/1	Учётная запись	

### II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем. этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
<b>A</b>	Территория № 2.	нежилое здание	2	0	1987	-	583.4	Общая площадь (кв.м)

### III. Исчисление площадей, объемов и иных параметров объектов (частей объектов)

Литера	Формула расчёта площади по наружному обмеру	Площадь застройки	Высота (глубина)	Формула расчёта количества оцениваемых единиц	Кол-во единиц	Единица измерения	Примечание
<b>A</b>	13.20*17.45	230.3	5.2	230.3*5.2	1197.6	куб.м	

#### IV. Определение стоимости объекта и его элементов

Литера	Сборник	Таблица	Раздел	Ед. измерения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Коэф. на гр. кап-ти	Полр. на отл-ие от аналога	Прочие коэфф.	Стоимость ед. с погр. коэфф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коэф-фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Действительная стоимость
A	28.2	73	6	куб.м	1197.6	28.00	1	0.909	1	25.45	30481	38.0922	1161088	9	1056590
Итого по объекту											30481		1161088		1056590

#### V. Благоустройства, кв.м

Литера	Водо-провод	Кана-лизация	Электро-снабжение	Горячее водоснабжение	Газоснаб-жение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусор прово
A	47.5	2.8	583.4			электроротёл	365.1			

## VII. Экспликация к поэтажному плану строения

Литера	Этаж	Тип этажа	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчёта площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения, м
						основная	вспомогательная	коэф.	общая	
A	0	мансарда	28	холодная пристройка	1.20*1.91		2.3	1	2.3	2.36
A	0	мансарда	29	спортивный зал	13.20*12.23		161.4	1	161.4	2.39
A	0	мансарда	30	подвальное помещение	12.26*1.93		23.7	1	23.7	2.04
A	0	мансарда	31	подвальное помещение	12.26*1.93		23.7	1	23.7	2.04
Итого по 0 этажу (мансарда)						0.0	211.1		211.1	
A	1		1	столовая	3.55*5.86		20.8	1	20.8	2.25
A	1		2	внутренний тамбур	1.43*2.10		3.0	1	3.0	2.06
A	1		3	подсобное	2.70*4.19+1.38*1.70		13.7	1	13.7	2.18
A	1		4	топочная	4.10*5.96		24.4	1	24.4	2.18
A	1		5	подвальное помещение	1.13*4.34+5.91*4.18		29.6	1	29.6	2.6
A	1		6	внутренний тамбур	1.66*1.48		2.5	1	2.5	2
A	1		7	подсобное	12.12*5.90-1.65*1.72		68.7	1	68.7	2.27
A	1		8	гараж	5.90*3.55		20.9	1	20.9	2.25
Итого по 1 этажу						183.6	0.0		183.6	
A	2		9	коридор	2.36*3.79		8.9	1	8.9	0
A	2		10	столовая	7.03*3.78-2.20*1.77		22.7	1	22.7	2.56
A	2		11	лестничная клетка	2.08*1.64		3.4	1	3.4	2.56
A	2		12	коридор	3.65*1.06+6.04*2.10		16.6	1	16.6	2.5
A	2		13	коридор	1.30*4.56		5.9	1	5.9	2.5
A	2		14	комната	3.92*4.61		18.1	1	18.1	2.5
A	2		15	бассейн	3.21*1.8		5.8	1	5.8	1.9
A	2		16	душевая	1.73*1.57		2.7	1	2.7	2.5
A	2		17	сауна	2.8*1.68		4.7	1	4.7	2.5
A	2		18	процедурная	5.85*7.23		42.3	1	42.3	2.5
A	2		19	палата	5.88*2.39		14.1	1	14.1	2.5
A	2		20	палата	2.39*3.58		8.6	1	8.6	2.5
A	2		21	палата	2.4*3.58		8.6	1	8.6	2.5
A	2		22	палата	3.58*2.41		8.6	1	8.6	2.5
A	2		23	умывальная	2.0*0.95		1.9	1	1.9	2.5
A	2		24	туалет	1.39*0.95		1.3	1	1.3	2.5
A	2		25	умывальная	2.0*1.05		2.1	1	2.1	2.5
A	2		26	туалет	1.05*1.39		1.5	1	1.5	2.5
A	2		27	бытовое помещение	2.88*3.79		10.9	1	10.9	2.56
Итого по 2 этажу						188.7	0.0		188.7	
Итого по литере "А"						372.3	211.1		583.4	
Итого по помещениям						372.3	211.1		583.4	

### VIII. Экспликация площади земельного участка

по документам	Площадь участка			
	застроенная		незастроенная	
	строения	сооружения	грунт	зелёные насаждения
0	230.3	0	0	

### IX. Сведения об обследованиях объекта.

Дата окончания обследования	Вид обследования	Ф.И.О. и подпись исполнителя	Ф.И.О. и подпись проверяющего	Подпись начальника (печать)
25.03.04	Первичная инвентаризация	Самойлова О.В. 	Ракитина Л.В. 	Ракитина Л.В. 

### X. Перечень прилагаемых документов.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	План земельного участка.	1
2	Позтажный план нежилого здания.	3



Прошито и пронумеровано  
25.03.04  
Ракитина Л.В.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Саратовской области

**Дата выдачи:**

"21" мая 2010 года

**Документы-основания:** • Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), выданный 18.03.2010г. территориальным (межрайонным) отделом №3 Управления Роснедвижимости по Саратовской области, №6435/201/10-610

• Постановление ВС РФ от 27 декабря 1991г. №3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность"

**Субъект (субъекты) права:** ТУРКОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-управленческих целей ( терапия №2), общая площадь 1849 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Турковский район, с.Трубетчино, ул.Дачная, уч.34

**Кадастровый (или условный) номер:** 64:35:130301:372

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-56/010/2010-183

Регистратор

Самсонов А. В.

М.П.

(подпись)

64-АВ 757394



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

18 марта 2010 г. № 6435/201/10-610

1	Кадастровый номер	64:35:130301:372		2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения									
4	Предыдущие номера:	-							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6 18.03.2010							
7	Местоположение:	обл. Саратовская, р-н Турковский, с. Трубетчино, ул. Дачная, дом 34							
8	Категория земель:	-							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование:	Для административно-управленческих целей (терапия № 2)							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	14	Местная		
		1849.00±30.00 кв.м.		493017.36		266.64			
15	Сведения о правах:	-							
16	Особые отметки:	До регистрации прав земельный участок имеет статус временный. Если в течении 2 лет права на участок не регистрируются, то данный земельный участок аннулируется.							
17	-	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	64:35:130301:372					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	40/14					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	19.3					

Зам. начальника территориального отдела № 3 Управления Роснедвижимости по Саратовской области

*(подпись)*

Мещерин Д.Г.

(инициалы, фамилия)

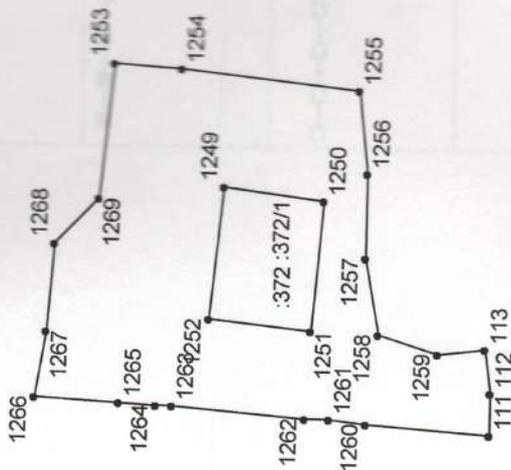


(наименование должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
 18 марта 2010 г. № 6435/201/10-610

**В.2**

1	Кадастровый номер <b>64:35:130301:372</b>	2	Лист № <b>2</b>	3	Всего листов <b>4</b>
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб <b>1:1000</b>				



Условные знаки: В.2, лист

Зам. начальника территориального отдела № 3 Управления Роснедвижимости по Саратовской области

М.П. (наименование должности)

Мешерин Д.Г. (подпись)

Балашов - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселения (ИЖС)

### Участок 64 сот. (ИЖС)

950 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 25 мая в 17:39

8 987 383-15-83

Написать сообщение

Опыт  
Частное лицо  
На Авито с января 2016  
Завершено 9 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1599678473, 3630 (+3)

Площадь: 64 сот | Расстояние до центра города: 12 км

Саратовская область, Балашовский р-н, Большеямеликское муниципальное образование, пос. Арзянка, СНТ Арзяночка

Скрыть карту

Сообщения

[https://www.avito.ru/balashov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_64\\_sot.\\_izhs\\_1599878473](https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_1599878473)

Участки - 64.06.080101.441

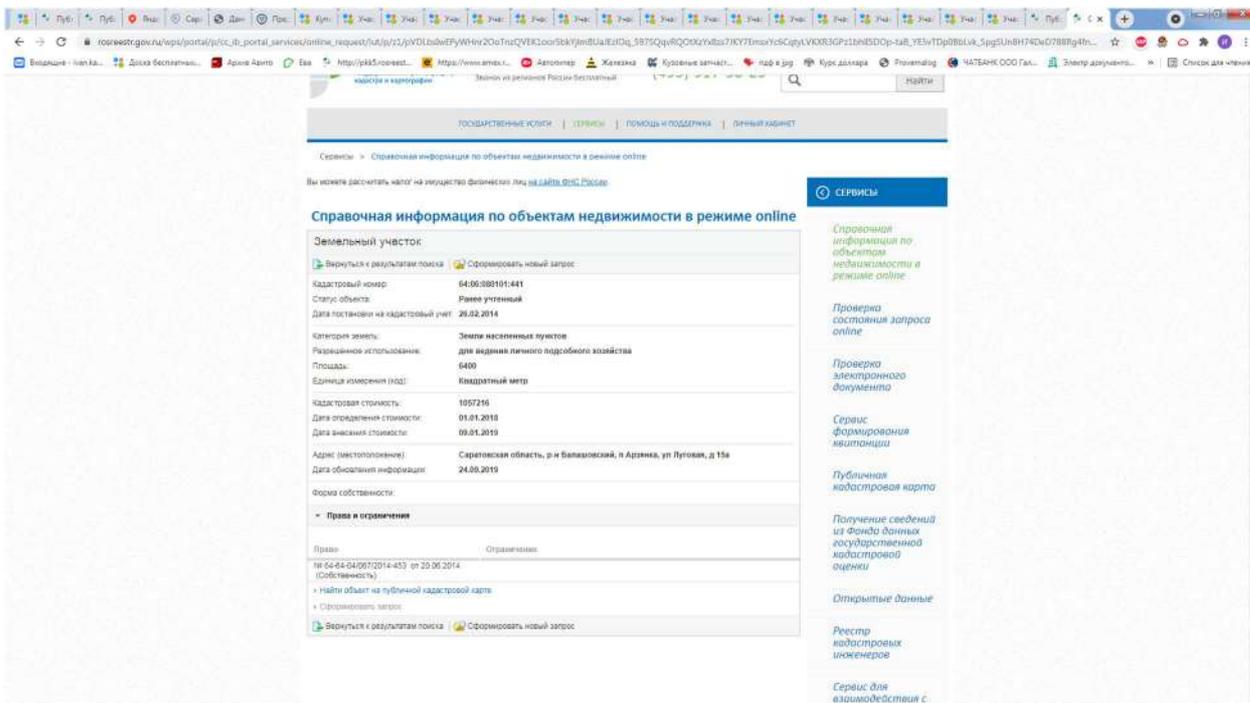
### Земельный участок 64.06.080101.441

Саратовская область, р-н Балашовский, п-во Арзянка, ул Луговая, д.15а  
для ведения личного подсобного хозяйства

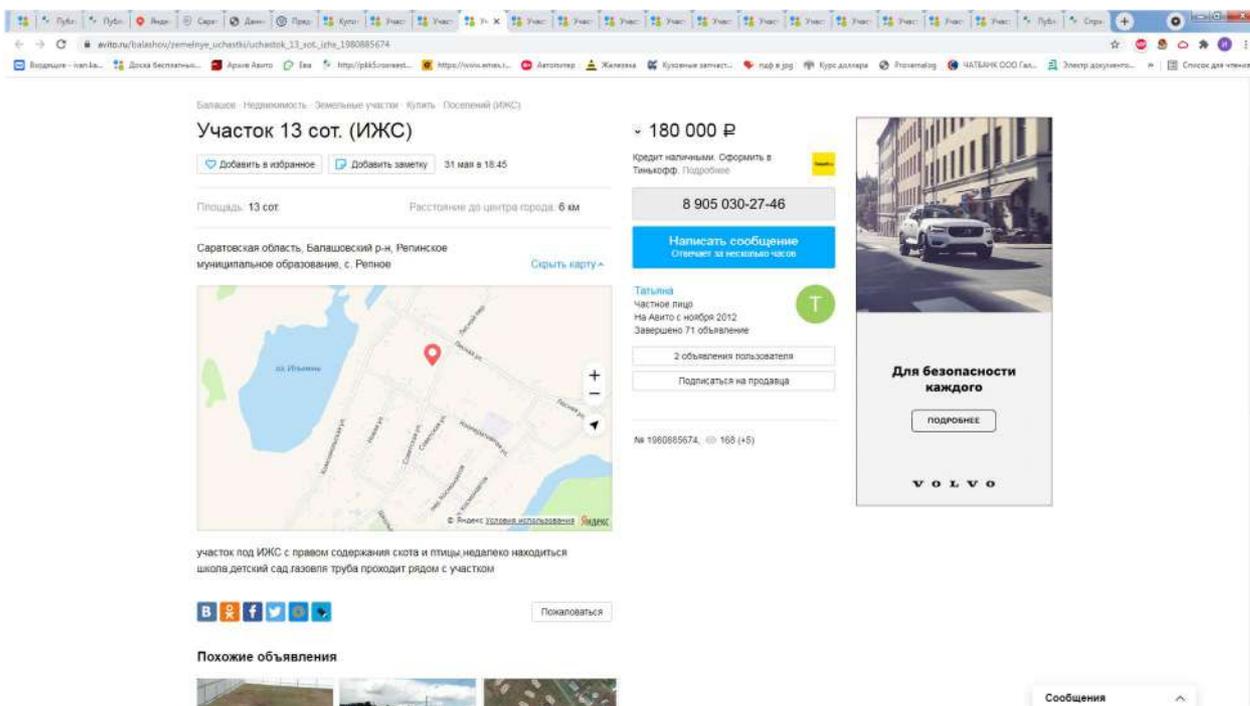
План 3У → План КИ → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Инд.	Земельный участок
Кадастровый номер	64.06.080101.441
Кадастровый квартал	64.06.080101
Адрес	Саратовская область, р-н Балашовский, п Арзянка, ул Луговая, д 15а
Площадь участка	6 400 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Подлежит	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	-
Дата вписаны в ЕФР	18.01.2000
Дата введена похозяйств	13.09.2020
Кадастровая стоимость	1 057 216 руб.
Дата отчуждения	01.01.2018
Дата утверждения	-
Дата вписаны в кадастр	09.01.2019
Дата применения	01.01.2019

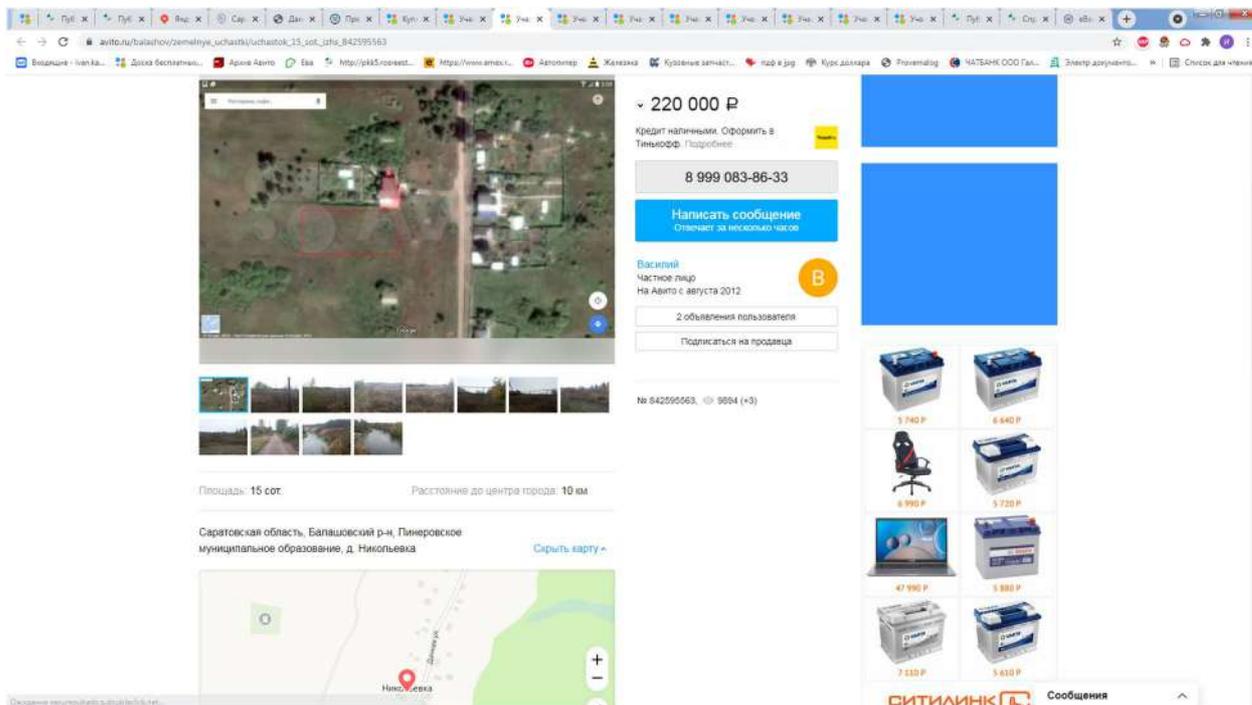
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.64773225532697,43.210343810802335/17/@5w3tqxnjb?text=64%3A06%3A080101%3A441&type=1&opened=64%3A6%3A80101%3A441>



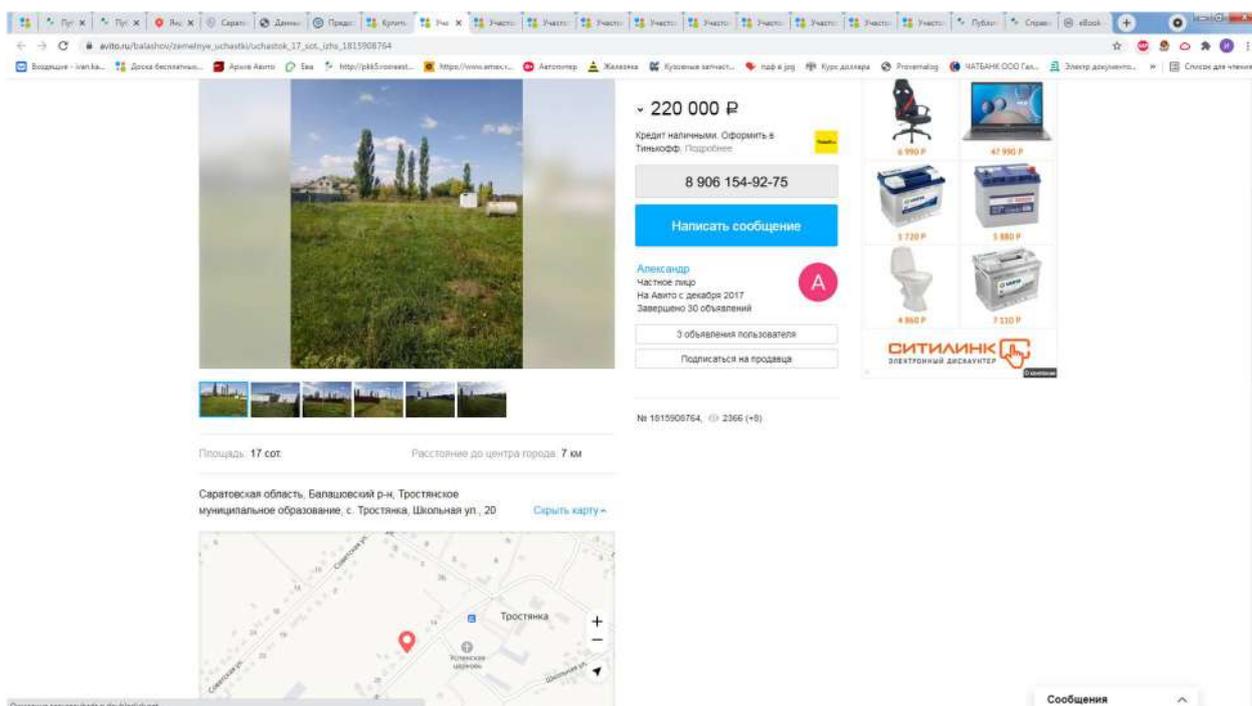
[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2OoTnzQVEK1oor5bkYjlmBUaJEzIoq\\_597SQqvRQOtXzYx8zs7JKY7EmsxYc6CqyLVKXR3GPz1bhlI5DOPtaB\\_YE5vTDp0BbLvk\\_SpgSun8H74DeD788Rg4fmx1xDi4AfAWbw2JnMk-B\\_rIKAuD-XKyHQJbd-DteREEAJRsvIbMtTV5mqIh0T1sUBh5YtIfOndPeVWiU3Jhnh64rrLEA31eWoNof-JK2sq0UFEIYzPUbVeKmkmiXjiC3ggGQIGOWpBeZLj9KhzZjDAUQAv8ILVRqLu0FeNOP4sN3hsh1bJGWU7I6lUelC6bTIMzathaG2KFzdlvSIXzY6Rc471esm5MfkL05gaswlf7F4epmvfQj3dEYzQElsRbbbg3rNskHnj\\_959w3BeZGH/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object\\_data\\_id=64:6:80101:441&dbName=firLite&region\\_key=164](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVDLbslwEPyWHnr2OoTnzQVEK1oor5bkYjlmBUaJEzIoq_597SQqvRQOtXzYx8zs7JKY7EmsxYc6CqyLVKXR3GPz1bhlI5DOPtaB_YE5vTDp0BbLvk_SpgSun8H74DeD788Rg4fmx1xDi4AfAWbw2JnMk-B_rIKAuD-XKyHQJbd-DteREEAJRsvIbMtTV5mqIh0T1sUBh5YtIfOndPeVWiU3Jhnh64rrLEA31eWoNof-JK2sq0UFEIYzPUbVeKmkmiXjiC3ggGQIGOWpBeZLj9KhzZjDAUQAv8ILVRqLu0FeNOP4sN3hsh1bJGWU7I6lUelC6bTIMzathaG2KFzdlvSIXzY6Rc471esm5MfkL05gaswlf7F4epmvfQj3dEYzQElsRbbbg3rNskHnj_959w3BeZGH/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=64:6:80101:441&dbName=firLite&region_key=164)



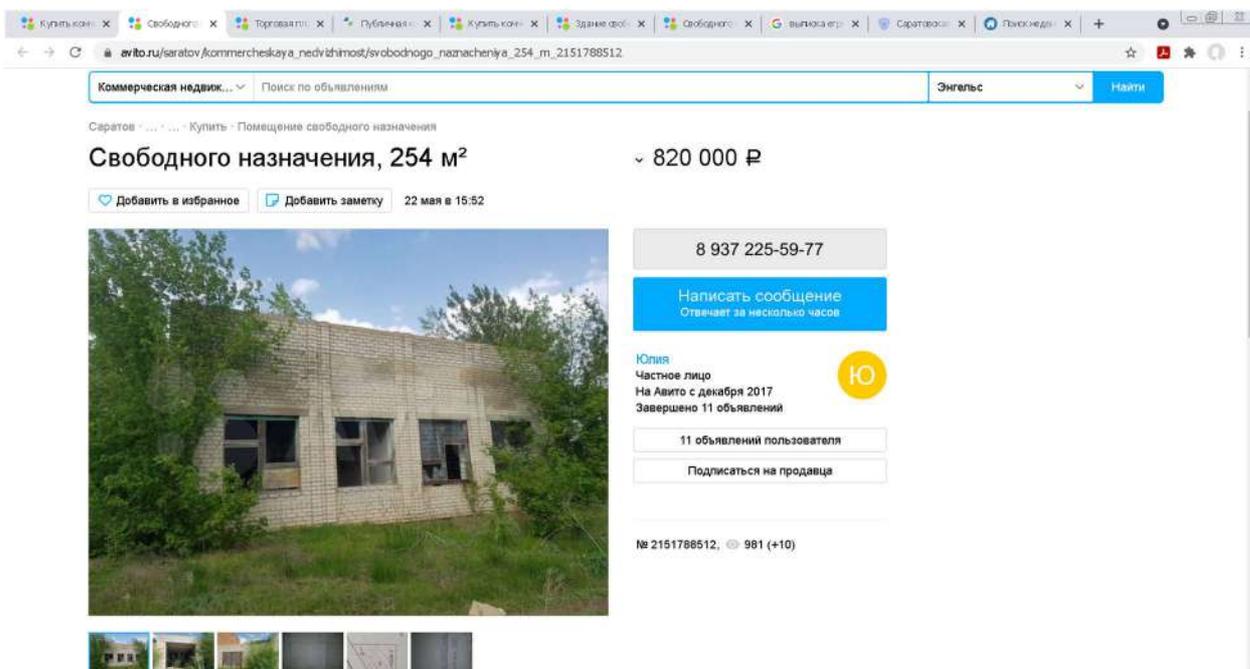
[https://www.avito.ru/balashov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_13\\_sot.\\_izhs\\_1980885674](https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1980885674)



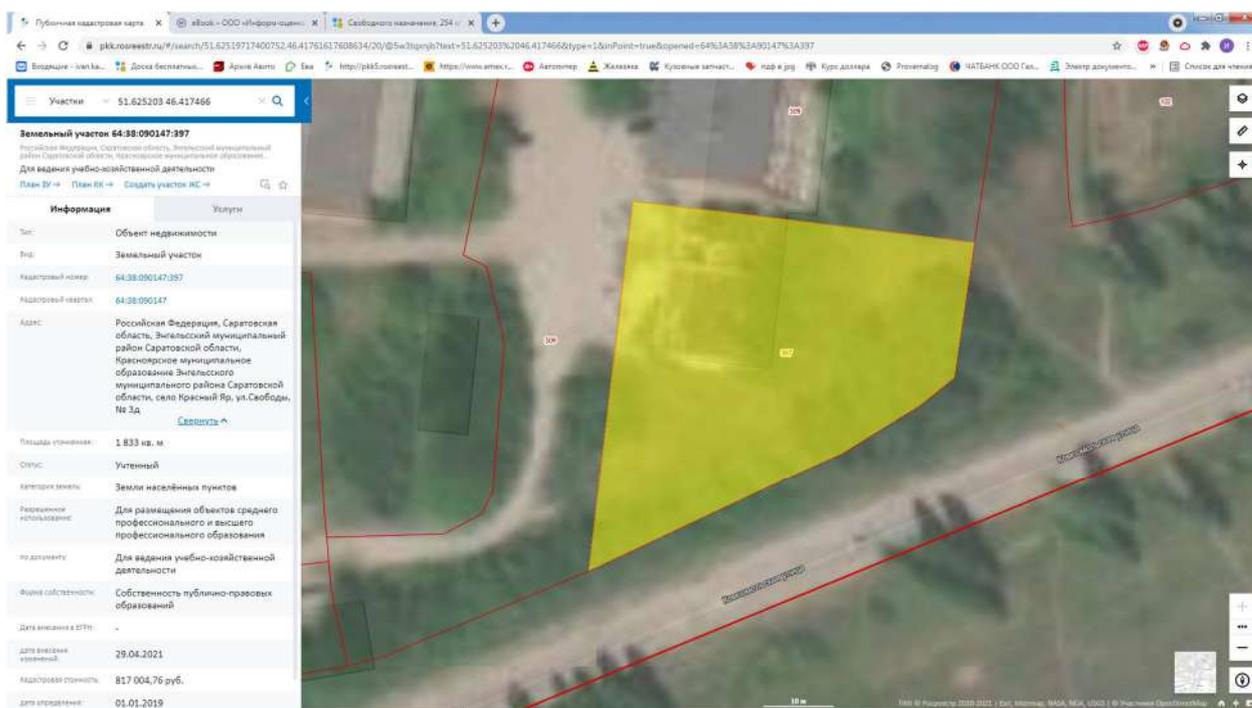
[https://www.avito.ru/balashov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot\\_izhs\\_842595563](https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_842595563)



[https://www.avito.ru/balashov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17\\_sot\\_izhs\\_1815908764](https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_1815908764)



[https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_254\\_m\\_2151788512](https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_254_m_2151788512)



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.62519717400752,46.41761617608634/20/@5w3tqxnb?text=51.625203%2046.417466&type=1&inPoint=true&opened=64%3A38%3A90147%3A397>

1 000 000 ₽

8 917 217-29-05

**Риэлтор64**  
Компания  
На Авито с января 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Светлана

№ 1940802485, 3449 (+11)

Площадь: 426 м²

Саратовская область, г.о. Саратов, пос. Красный Текстильщик, Базарная ул., 6

[Скрыть карту](#)

[https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_426\\_m\\_1940802485](https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_426_m_1940802485)

1 500 000 ₽

8 927 226-49-12

Написать сообщение

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с января 2015  
Завершено 27 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1861057365, 2877 (+5)

Площадь: 266 м²

Саратовская область, Саратовский р-н, с. Сименьяки, Комсомольская ул., 20

[Скрыть карту](#)

[https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_pomeschenie\\_1861057](https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1861057)

365

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/novouzensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_220\\_m\\_2002417618](https://www.avito.ru/novouzensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_2002417618). The main image is a large, multi-story brick building with a weathered facade. To the right of the main image, the price is listed as 906 000 ₽. Below the price is a phone number 8 958 551-44-44 and a blue button labeled "Написать сообщение". The listing is from the company "Недвижимость Ростелеком", which has been on Avito since December 2015. There is a button to "Подписаться на продавца" and the contact person is listed as "Ирина". A phone number 2002417618 is also provided. Below the main image is a grid of smaller images showing interior views and floor plans. The area is described as "Площадь: 220 м²" and is located in "Саратовская область, Новоузенский р-н, муниципальное образование город Новоузенск, Новоузенск, Пролетарская ул., 3". A map snippet is visible at the bottom left. On the right side, there is a small advertisement for "Недвижимость Ростелеком" with the text "Непрофильные активы ГАО 'Ростелеком'" and a price of 260 000 ₽ for 30 м².

[https://www.avito.ru/novouzensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_220\\_m\\_2002417618](https://www.avito.ru/novouzensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_2002417618)