МИЧУРИНСКАЯ ОЦЕНОЧНО-КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ФИРМА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АгроЭксперт»

ОТЧЕТ № 18367/30

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Турковскому муниципальному району Саратовской области на праве собственности.

Дата составления отчета: 05 апреля 2021 г.

Дата осмотра: 05 апреля 2021 г.

Дата определения стоимости: 05 апреля 2021г.

Заказчик: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области

Исполнитель: МОКФ ООО «АгроЭксперт»

Тамбов 2021

МИЧУРИНСКАЯ ОЦЕНОЧНО-КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ФИРМА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АгроЭксперт»

ОГРН от 25.03.2005г., ИНН 6827014931, КПП 682701001,

р/с 40702810961260100509 в Мичуринском ОСБ № 141 АК СБ РФ (ОАО)

БИК 046850649 к/с 30101810800000000649

05 апреля 2021 г.

Администрация Турковского муниципального района Саратовской области, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.

В соответствие с договором №18367/30 от 30 марта 2021г., заключенным между Вами и ООО МОКФ «АгроЭксперт», специалисты нашей фирмы произвели осмотр и оценку по состоянию на 05 апреля 2021г. недвижимого имущества:

1. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
2. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
3. Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
4. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44

Цель оценки: определение рыночной стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки: продажа имущества на открытом рынке

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отчет об оценке составлен в соответствии с нормами Федерального закона РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО № 1, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года №298, ФСО № 3, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года №299, ФСО № 7, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года №611. Распоряжение Минимущества от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков». Стандартов и Правил оценочной деятельности СРО РОО. На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 05 апреля 2021г., округленно составляет:

859 570 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят) рублей

в том числе:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	27 846
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	65 628
Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	367 925
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	398 172

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Генеральный директор МОКФ ООО «АгроЭксперт» Тенищев Д.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
3.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... 9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... 10
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 12
6.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ 17
7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
7.1 Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки 18
7.2. Анализ местоположения и ликвидности объектов оценки 22
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ……..25
9.1. Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО-7 п.11а) 25
9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 29
9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты 31
9.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 37
9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов..... 43
9.6 Анализ достаточности и достоверности использованной информации..... 43
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 44
10.1. Обоснование выбора подхода 44
10.2. Определение рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода 48
10.2.1. Краткое описание метода прямого сравнительного анализа продаж..... 48
10.2.3. Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов..... 49
10.2.4. Выбор и описание объектов аналогов..... 50
10.2.5. Описание расчетов стоимости земельных участков..... 58
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... 72
12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ……74
ПРИЛОЖЕНИЯ …….……..75

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки объекта оценки

Оценка проведена на основании Договора № 18367/30 от 30.03.2021 г. на оказание услуг по оценке, заключенного между Администрацией Турковского муниципального района Саратовской области в лице главы Никитина Алексея Владимировича и МОКФ ООО «АгроЭксперт», оценщиком Конкиным П.С.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

1. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
2. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
3. Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
4. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта использовался «метод сравнения продаж».

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Таблица 1.3.1

Наименование объекта оценки	***Затратный подход***	***Сравнительный подход***	***Доходный подход***
1. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Обоснованно не применялся	24 626	Обоснованно не применялся
2. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Обоснованно не применялся	82 136	Обоснованно не применялся
3. Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Обоснованно не применялся	492 589	Обоснованно не применялся

Наименование объекта оценки	*Затратный подход*	*Сравнительный подход*	*Доходный подход*
4. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Обоснованно не применялся	398 172	Обоснованно не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 05 апреля 2021г., округленно составляет:

859 570 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят) рублей

в том числе:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	27 846
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	65 628
Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	367 925
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	398 172

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой оцениваемого объекта, выбранными методами оценки и прочими факторами, приведены в п. 4 настоящего отчета.

2. СВЕДЕНИЯ *О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ*

2.1 Сведения о Заказчике

Таблица 2.1.1

Заказчик	**Администрация Турковского муниципального района Саратовской области**, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.

2.2 Сведения об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 2.2.1

Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Конкин Павел Сергеевич
Местонахождение оценщика	Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Советская, д.316-а
Контактная информация	Тел. 8-953-121-76-00, почтовый адрес: Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Советская, д.316-а, адрес электронной почты: agro-expert@mail.ru
Сведения об образовании в области оценки	Диплом ВСВ №0778063 от 03 июля 2004г. "Тамбовский государственный университет имени Г.Р.Державина" по специальности "Финансы и кредит". Диплом ПП № 983900 от 05 июня 2007г. НОУ "Московская финансово-промышленная академия (МФПА) по направлению "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный № 03337, включен в реестр членов РОО 30 января 2008 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 г. (13 лет)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 922/1919269484 от 09 марта 2020 г., период страхования с 23 марта 2021 г. по 22 марта 2022 г., страховщик СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Документ, подтверждающий аттестацию	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011791-1 от 10.05.2018 года – оценка Недвижимости
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью МОКФ «АгроЭксперт»
ОГРН	1056870521894
Дата регистрации (присвоения ОГРН)	25.03.2005г.
Местонахождение	Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Советская, д.316-а

юридического лица	
Контактная информация	Тел. +7 910 750 40 50, почтовый адрес: Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Советская, д.316-а, адрес электронной почты: agro-expert@mail.ru
Реквизиты организации:	ИНН 6827014931, КПП 682701001
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №922/1865745664, выдан СПАО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2020, срок действия: с 04.12.2020 по 03.12.2021.

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

1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является аффилированным лицом заказчика.

2) Ни Оценщик, ни юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, в отношении оцениваемого имущества не имеют вещных или обязательственных прав вне договора. Не имеют имущественный интерес в объекте оценки.

3) Ни Оценщик, ни юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не являются участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4) Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с оценкой объекта оценки. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи при проведении оценки объекта оценки и подготовке отчета.

5) Размер оплаты оценщику, размер денежного вознаграждения юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки имущества не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.3 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В оценке участвовал только Оценщик, подписавший отчет об оценке.

Иные специалисты к проведению оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

3.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Нежилое строение (гараж), площадью 45,5 м.кв., кадастровый №64:35:350267:23, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	
Нежилое строение (гараж), площадью 107 м.кв., кадастровый №64:35:350267:25, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	
Нежилое здание (Учреждение), площадью 359,9 м.кв., кадастровый №64:35:350504:2470, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	
Земельный участок, площадью 2601 м.кв., кадастровый №64:35:350267:11, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Турковский муниципальный район Саратовской области
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Реквизиты правообладателя	Администрация Турковского района Саратовской области, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут использоваться только для купли (продажи) имущества Ограничения, связанные с использованием результатов оценки 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки 3. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Авторские права на отчет принадлежат оценщикам. Копирование и распространение отчета без согласования с авторами является нарушением Гражданского кодекса РФ (ч. 4). 4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид стоимости	рыночная
Основание для проведения оценки	Договор на оценку №18367/30 от 30.03.2021г.
Дата оценки	30.03.2021г
Срок проведения оценки	05.04.2021г.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Нежилое строение (гараж), площадью 45,5 м.кв., кадастровый №64:35:350267:23, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	
Нежилое строение (гараж), площадью 107 м.кв., кадастровый №64:35:350267:25, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	
Нежилое здание (Учреждение), площадью 359,9 м.кв., кадастровый №64:35:350504:2470, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44	

Земельный участок, площадью 2601 м.кв., кадастровый №64:35:350267:11, расположенный по адресу: Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.40 лет Октября 44
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка
1. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщики исходят из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. 4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. 5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки. В ходе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса оценки.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, не указанные в задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях и ограничительных условиях:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
8. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки оценщиком принято допущение, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта или на объекте имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.
9. Ни целое, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован для единственной цели, заявленной выше. Оценщик не сможет принять какую-либо ответственность в случаях, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
10. В отношении конфиденциальности, Оценщик дополнительно требует, чтобы никакая публикация или ссылка не были сделаны на основании настоящего Отчета без письменного согласия Оценщика на ее форму и содержание.
11. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
13. Документально подтвержденная информация об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости отсутствует, также отсутствует информация об экологическом загрязнении объектов недвижимости. Оценка объектов недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц и экологических загрязнений.
14. Источники информации

В соответствии с п.8 ФСО №1 дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

В отношении информации полученной из нижеследующих источников Оценщик делает допущение о возможности использования этой информации:

Справочника оценщика недвижимости « Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017; «Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017; «Справочник оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Представленная в издании справочника информация основана на материалах опроса около 200 оценщиков из 52 городов России. Для сбора, статистической обработки, систематизации полученных данных, а так же набора и печати справочника авторам издания потребовалось значительное время (предыдущее издание справочника имеет 2012 год выпуска). Кроме того, информация полученная от оценщиков представляет собой опыт экспертов накопленный до даты получения анкет для заполнения. Таким образом, исходя из всего вышеизложенного, информация в данных справочниках является актуальной до даты оценки и не противоречит указаниям норм законодательства.

15. При определении рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).
16. Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В соответствии со ст. 15 «Обязанности оценщика», Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., оценщик обязан:

• быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

• соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

• соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является.

Основываясь на вышеизложенном, настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации, а также стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

• Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательного к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;

• Свод стандартов оценки ССО РОО 1-01-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», принят и введен в действие решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р;

• Свод стандартов оценки ССО РОО 1-02-2015 «Цель оценки и виды стоимости», принят и введен в действие решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р;

• Свод стандартов оценки ССО РОО 1-03-2015 «Требования к отчету об оценке», принят и введен в действие решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р;

• Свод стандартов оценки ССО РОО 1-07-2015 «Оценка недвижимости», принят и введен в действие решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р.

5.1 Используемые термины и определения

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки 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 открытом рынке посредством 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Существует три подхода к оценке:

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

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

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

Оценщик – субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объекта оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Собственность: понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

• право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

• право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

• право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

• право отдавать имущество в залог.

Право аренды – право временного владения и пользование (или временного пользования) имуществом арендодателя за плату по договору аренды (имущественного найма).

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

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.

5.2 Содержание и объем работ при проведении оценки

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения объекта оценки:

1. Заключение Договора об оценке;

На данном этапе Оценщик предоставляет Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору и отчету об оценке, а также стандартах оценки. Определяется техническое задание на проведение оценки.

2. Ознакомление с объектом оценки;

На данном этапе Оценщиком проводится осмотр и фотосъемка объекта оценки.

3. Установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка:

• правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;

• данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

• информации о технических и эксплуатационных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки;

• иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.

4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;

На данном этапе анализируется рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации собираются специальные рыночные данные, относящиеся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектами-аналогами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

На данном этапе анализируются возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке, либо обоснование отказа от использования отдельных подходов в соответствующих случаях.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой стоимости объекта оценки;

На данном этапе проводится согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке (при условии их применения), которым присваивается соответствующий весовой коэффициент. На основании полученных данных выводится итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

На данном этапе составляется и оформляется Отчет о рыночной стоимости оцениваемых объектов, в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки №1, №2, №3, №7. На заключительном этапе проведения работ осуществляется непосредственная передача Отчета Заказчику.

5.3 Обоснование вида определяемой стоимости

В соответствие с договором №18367/30 от 30 марта 2021г., объектами оценки являются:

1. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
2. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
3. Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
4. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 от 20.05.2015 г., гл. III, предусмотрено четыре вида стоимости:

1) рыночная стоимость

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2) инвестиционная стоимость

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

3) ликвидационная стоимость

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

4) кадастровая стоимость

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., статья 7:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

В соответствии с назначением и предполагаемым использованием результатов оценки, вид стоимости, указанный в договоре на оценку стоимости имущества, определен верно и соответствует требованиям Российского законодательства.

6.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ

Наименование (тип данных) данных	**Источник данных**
Данные, используемые при анализе рынка	• Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017; • Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017; • Справочник оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020; • Адрес источника в сети интернет: http://economy.gov.ru/; • Адрес источника в сети интернет: http://www.market-pages.ru/; • Адрес источника в сети интернет: http://www.avito.ru/; • Адрес источника в сети интернет: https://www.domofond.ru/;
Данные о методике определения рыночной стоимости недвижимости	• Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон, Москва, 1994 г.; • Оценка предприятий, имущественный подход. В. В. Григорьев, И. М. Островкин, Москва, Дело, 1998 г.; • Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. Санкт-Петербург, Изд.СПбГТУ,1997 г.; • Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В. Н. Зарубина, В. М. Рутгайзера. Москва, Дело, 1998 г.
Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, перечень предоставленных документов	1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.03.2021г. №99/2021/383000960 2) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.05.2019г. 3) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2019г. 2) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2021г.
Данные для определения рыночной стоимости	• Адрес источника в сети интернет: http://www.avito.ru/; • Адрес источника в сети интернет: https://www.domofond.ru/;

7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1 Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки[1]

Объектами оценки являются:

1. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
2. Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
3. Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44
4. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44

Таблица 7.1.1

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44		
Общая характеристика объекта оценки		
Тип объекта	Нежилое помещение	-
Назначение	Складское (гараж)	Фотоотчет
Адрес юридический	Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.03.2021г. №99/2021/383000960
Имущественные права на объект	Собственность	
Субъекты права	**Администрация Турковского муниципального района Саратовской области**, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.	
Кадастровый номер	64:35:350267:23	
Архитектурно-планировочные показатели и технические описание объекта оценки		
Этаж расположения помещения	1	Визуальный осмотр, Фотоотчет
Площадь, кв.м.	45,4	
Наружные стены (материал)	Кирпич	

[1] ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8е

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Перегородки (материал)	Кирпич	
Перекрытия (материал)	Дерево	
Полы	Бетон	
Проемы оконные		
Проемы дверные	Металлические ворота	
Стены	Побелка	
Отделка потолков		
Состояние сантехники		Фотоотчет
Состояние труб		
Тип отделки		
Общее состояние	Неудовлетворительное	
Необходимые ремонтные работы	Требуется ремонт	
Перепланировки	Нет	
Соответствие плану БТИ	Нет данных БТИ	

Таблица 7.1.2

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44		
Общая характеристика объекта оценки		
Тип объекта	Нежилое помещение	-
Назначение	Складское (гараж)	Фотоотчет
Адрес юридический	Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.05.2019г.
Имущественные права на объект	Собственность	
Субъекты права	**Администрация Турковского муниципального района Саратовской области**, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.	
Кадастровый номер	64:35:350267:25	
Архитектурно-планировочные показатели и технические описание объекта оценки		
Этаж расположения помещения	1	Визуальный осмотр, Фотоотчет
Площадь, кв.м.	107	
Наружные стены (материал)	Кирпич	
Перегородки (материал)	Кирпич	
Перекрытия (материал)	Дерево	

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Полы	Бетон	
Проемы оконные		
Проемы дверные	Металлические ворота	
Стены	Побелка	
Отделка потолков		
Состояние сантехники		Фотоотчет
Состояние труб		
Тип отделки		
Общее состояние	Неудовлетворительное	
Необходимые ремонтные работы	Требуется ремонт	
Перепланировки	Нет	
Соответствие плану БТИ	Нет данных БТИ	

Таблица 7.1.3

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44		
Общая характеристика объекта оценки		
Тип объекта	Нежилое здание	-
Назначение	Административное (офисное)	Фотоотчет
Адрес юридический	Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2019г.
Имущественные права на объект	Собственность	
Субъекты права	**Администрация Турковского муниципального района Саратовской области**, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.	
Кадастровый номер	64:35:350504:2470	
Архитектурно-планировочные показатели и технические описание объекта оценки		
Этаж расположения помещения	1	Визуальный осмотр, Фотоотчет
Площадь, кв.м.	359,9	
Наружные стены (материал)	Кирпич	
Перегородки (материал)	Кирпич	
Перекрытия (материал)	Дерево, ж/б плиты	
Полы	Дерево	
Проемы оконные	Деревянные	

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Проемы дверные	Деревянные	
Стены	Побелка, окраска	
Отделка потолков		
Состояние сантехники		Фотоотчет
Состояние труб		
Тип отделки		
Общее состояние	Неудовлетворительное	
Необходимые ремонтные работы	Требуется капитальный ремонт	
Перепланировки	Нет	
Соответствие плану БТИ	Нет данных БТИ	

Таблица 7.1.4

Наименование показателя	*Значение показателя*	*Источник информации*
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв.,		
Общая характеристика объекта оценки		
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2021г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для обслуживания и размещения военного комиссариата	
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Рельеф участка	Ровный	Визуальный осмотр
Наличие твердого покрытия	Не установлено	Визуальный осмотр
Адрес юридический	Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2021г.
Имущественные права на объект	Собственность	
Субъекты права	**Администрация Турковского муниципального района Саратовской области**,, юридический адрес: 412070, Саратовская область, Турковский район, р.п. Турки, ул.Советская, д.26, ИНН6435001900, КПП 643501001, ОГРН1036404600154, единый казначейский счет 40102810845370000052, БИК 016311121, л/с 062010011, отделение Саратов Банка России//УФК по Саратовской области, г.Саратов.	
Кадастровый номер	64:35:350267:11	

[1] Группа и тип зданий. Краткая характеристика здания

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Таблица 7.1.4

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	125
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных “ступенях” или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

7.2. Анализ местоположения и ликвидности объектов оценки

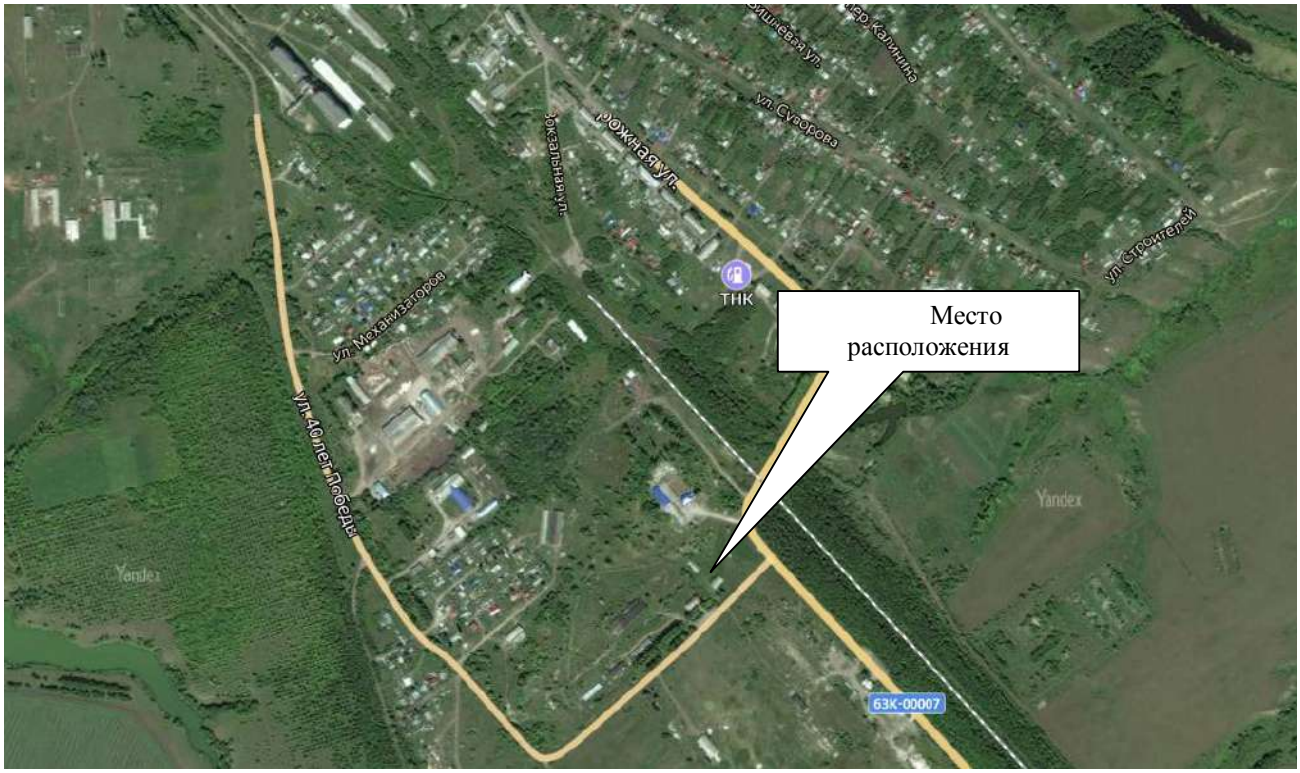


Рис. 7.2.1. Местоположение нежилых помещений на карте

Таблица 7.2.1

Показатель	Характеристика
Наименование населенного пункта	р.п.Турки, Саратовская область,
Тип населенного пункта	Районный центр
Масштаб населенного пункта	Поселок с населением 5486
Район расположения относительно центра населенного пункта	Южная окраина
Функциональная часть населенного пункта	Район производственной и жилой застройки
Уровень торговой активности	Низкий
Уровень деловой активности	Низкий
Плотность застройки	Низкая
Перечень и краткая характеристика объектов недвижимости, расположенных рядом с оцениваемым объектом (с указанием сторон света)	Объект оценки граничат: с севера – производственные здания; с запада – производственные здания; с юга – автодорога; с востока – автодорога.
Транспортная доступность, вид и качество подъездных путей	Хорошая (рядом проходит асфальтированная дорога)
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Интенсивность транспортных потоков – низкая Интенсивность пешеходных потоков – низкая

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.[2]

Таблица 7.2.2

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

Анализ характеристик объектов оценки позволяет отнести их к классу коммерческой недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую имеется спрос, которая часто покупается, и так же часто продается и арендуется на открытом рынке.

По мнению оценщиков, опиравшимся на данные по предложениям аналогичных (схожих) объектов в Саратовской области, объекты оценки в целом относятся к объектам недвижимости со средней ликвидностью, а сам рынок при этом является активным.

[2] Сайт: http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

По информации собственника, объекты оценки не эксплуатируются в соответствии с видом их фактического (разрешенного) использования.

Вывод: Ввиду того что в данной работе оценивается рыночная стоимость объектов оценки требующих больших вложений для восстановления в рабочее состояние, а так же учитывая месторасположение объектов и тип граничащих объектов, наиболее эффективное использование объекта оценки, является текущее использование в виде административного (офисного) здания и зданий складского назначения без рассмотрения других вариантов.

9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО-7 п.11а) [3]

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе1). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г. Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор2 , вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года. Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта. Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года. Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее). Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе). Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»). 1 Оценка за январь была скорректирована на 0,2 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности 2 В 2020 г. 29 февраля пришлось на субботу, что транслировалось в текущем году в динамику непрерывных производств. Министерство экономического развития Российской Федерации 19 марта 2021 г. Страница 2 Рис. 1. Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор Рис. 2. Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Рынок труда и доходы Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA3 после 5,7% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца). В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

---

[3] Официальный сайт МЭРТ РФ: https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaab74c150/210319.pdf

В феврале 2021 г. промышленное производство снизилось на -3,7% г/г (после -1,9 г/г1 в январе 2021 года). Основное влияние на показатели выпуска промышленности оказал эффект высокой базы високосного 2020 года. По оценке, снижение индекса промышленного производства с исключением календарного фактора составило -0,8% г/г. Календарный эффект в наибольшей степени проявился в добывающей промышленности, где производство в основном носит непрерывный характер2 . Спад в добыче полезных ископаемых в феврале составил -8,9% г/г (после -7,4% г/г в январе), при этом с исключением календарного фактора, по оценке, снижение замедлилось до -5,6% г/г. Поддержку выпуску добывающих отраслей оказали добыча угля, а также прочих полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности в феврале с исключением календарного фактора выпуск, по оценке, сохранился практически на уровне прошлого года, а с учетом календарного фактора – зафиксирован спад на -2,4% г/г (после -0,2% г/г в январе).

В отраслевом разрезе3 , несмотря на высокую базу високосного года, продолжился уверенный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 5,3% г/г, фармацевтическое производство – на 28,1% г/г), легкой промышленности (5,8% г/г) и машиностроении (включая производство легковых автомобилей – 6,4% г/г, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса об увеличении продаж на 0,8% г/г в феврале). Отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей внесли производства непрерывного цикла – нефтепереработка (-9,4% г/г) и металлургия (-4,9% г/г).

В феврале 2021 г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м SA1 (0,37% м/м SA месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция2 – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в феврале ускорился до 5,0% м/м SAAR3 (4,1% м/м SAAR в январе). Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – до 0,75% м/м SA с 0,38% м/м SA месяцем ранее. Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе). Вместе с тем ценовая динамика за январь–февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, огурцы). Реализация принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен, способствовало улучшению ценовой ситуации несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в феврале увеличился на 2,4% м/м в долларовом выражении (4,4 % м/м в январе), обновив локальный максимум по уровню с августа 2014 года. Мировые цены на сахар увеличились на 6,4% м/м (8,1% м/м в январе), на масла – на 6,2% м/м (5,8% м/м), на зерновые – на 1,2% м/м (7,1% м/м соответственно).

Вместе с тем в феврале продолжилось снижение внутренних цен на сахар (-0,8 % м/м после -1,6% м/м в январе), замедлился рост цен на муку (до 0,4% м/м с 1,4% м/м в январе). Рост цен на масло подсолнечное сохраняется на умеренном уровне (+0,2% м/м после + 0,1% м/м месяцем ранее). В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на

телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро- и бытовые приборы возобновилось снижение цен. В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31 % м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился. По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта ожидается замедление инфляции в помесячном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

Обзор рынка коммерческой недвижимости РФ[4]

Офисы.

Во время первой волны пандемии компании перевели сотрудников на удаленную работу со скоростью мобилизации в военное время. Для собственников офисов наступили тяжелые времена: удручал не столько вид опустевшего рабочего пространства, сколько очереди из арендаторов, предлагавших снизить ставки либо сократить занимаемые ими площади. Собственники бизнес-центров, ссылаясь на закредитованность, стремились уйти от подобных разговоров.

Массового исхода арендаторов из максимально комфортных, но несговорчивых бизнес-центров в этом году не случилось: удержали высокие штрафы за досрочное расторжение договоров аренды. Поэтому огромного роста свободных площадей по итогам года не произойдет: вакансия в офисах класса А составит 10,4–10,8% (в прошлом году этот показатель был равен 9,4%). Зато стремление компаний оптимизировать занимаемые площади и сэкономить на аренде привело к росту предложения в субаренду как в относительно бюджетных локациях. По данным Knight Frank, прогнозируемый рост предложения в субаренду способен достичь 150–200 тыс. кв. м.

По предварительным итогам года совокупный объем введенных офисных площадей окажется 240–280 тыс. кв. м — это на 60–70% меньше прошлогоднего показателя (подсчеты Knight Frank). По прогнозам CBRE, объем нового предложения составит около 500 тыс. кв. м. Крупнейшие введенные в уходящем году объекты — корпус 8 «ВТБ Арена Парк» (29 тыс. кв. м) и МФК «Квартал West» (почти 34 тыс. кв. м).

Девелоперы, опасаясь повторения кризисов, ждут, когда спрос станет активнее, и его удастся более четко прогнозировать. Благодаря этому сдерживается стремительный рост объема свободных офисов. Объем арендованных и приобретенных офисных помещений, по данным CBRE, по итогам 2020 года может превысить 1 млн кв. м.

В УХОДЯЩЕМ ГОДУ СТАВКИ АРЕНДЫ НЕ СНИЖАЛИСЬ, НАОБОРОТ, ОНИ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛИ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ (ЭТО ПРОИЗОШЛО БЛАГОДАРЯ РОСТУ КУРСА ДОЛЛАРА И НЕБОЛЬШОМУ УВЕЛИЧЕНИЮ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ДОРОГИХ ОФИСАХ С НАЧАЛА ПАНДЕМИИ).

Как рассказали в CBRE, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А Прайм составит 45–46 тыс. рублей за 1 кв. м в год, в классе А (без учета Прайм) — около 26 тыс. рублей за 1 кв. м в год, на помещения класса В — 16 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Собственники имеют запас прочности и надеются на стабилизацию ситуации с пандемией.

Единственный офисный сегмент, для которого пандемия стала триггером развития, — коворкинги. 80% пространства гибких офисов занимают крупные корпорации. В 2020 году в гибкие офисы переехали «Газпромнефть-СМ» (арендовала 2,5 тыс. кв. м в Workki Neo Geo), Ozon (3,4 тыс. кв. м в «S.O.K Федерация»), компания ФСК (3,2 тыс. кв. м в «Space I Арбат»).

Арендаторов привлекает способность коворкингов подстраиваться под потребности клиента, шанс уменьшать или увеличивать арендуемую площадь и даже досрочно разрывать договор аренды.

---

[4] https://www.cian.ru/stati-itogi-goda-dlja-kommercheskoj-nedvizhimosti-pod-znakom-nepredskazuemosti-313468/

Эксперты ожидают роста вакантных площадей в 2021 году. Все больше компаний будет стремиться оптимизировать затраты на содержание офиса, поэтому в 2021 году увеличится количество сделок по пересогласованию условий договора с возвратом части занимаемых площадей, произойдет перетекание арендаторов в офисы, расположенные дальше от центра либо более низкого класса с подходящими ставками.

Knight Frank прогнозирует снижение ввода новых площадей: пока интерес к офисам не начнет активно расти, собственники будут удерживать проекты на высокой стадии готовности, чтобы привлечь якорного арендатора и запустить проект. Так, к середине 2021 году AFI Development завершит строительство флагмана офисного портфеля компании — БЦ класса A+ AFI2B площадью более 50 тыс. кв. м.

Торговые центры.

Среди наиболее пострадавших от пандемии отраслей в 2020 году оказались как торговые центры, так и стрит-ритейл. Торговая недвижимость столкнулась с полным локдауном на срок от двух до пяти месяцев в зависимости от региона. В это время торговые центры получали от 10 до 30% плановой выручки и значительно истощили свои финансовые запасы, ряд предприятий розничной торговли обанкротился.

По данным Аналитического центра Циан ключевым событием для торговой недвижимости стало принятие поправок в Федеральный закон № 98-ФЗ, внесенных отраслевым сообществом торговых центров, в частности, в лице Российского совета торговых центров. Важно, что этот закон, определяющий права арендаторов ТРЦ на расторжение договоров аренды, распространяется на субъекты малого и среднего бизнеса из наиболее пострадавших отраслей.

По статистике Knight Frank, на ноябрь 2020 года было введено в эксплуатацию девять торговых центров общей площадью 249,3 тыс. кв. м, причем четыре из них — районные. Существует вероятность, что у 50% проектов, анонсированных в этом году, будут перенесены сроки ввода.

ПРОДОЛЖАЕТ СНИЖАТЬСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ В РОССИЙСКОМ РЫНКЕ СО СТОРОНЫ МЕЖДУНАРОДНЫХ ОПЕРАТОРОВ: ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ ВЫШЛО ТОЛЬКО 12 НОВЫХ БРЕНДОВ — БОЛЕЕ ЧЕМ ВДВОЕ МЕНЬШЕ, ЧЕМ В ПРОШЛОМ ГОДУ (ТОГДА ПОЯВИЛОСЬ 26 БРЕНДОВ).

БУДУЩЕЕ — ЗА O2O (ONLINE-TO-OFFLINE). БРЕНДЫ И ТОРГОВЫЕ ГАЛЕРЕИ, КОТОРЫЕ БУДУТ КАЧЕСТВЕННО КОНВЕРТИРОВАТЬ ОНЛАЙН-ТРАФИК В ОФЛАЙН, ВЫЙДУТ В ЛИДЕРЫ РЫНКА.

В этом может помочь запуск собственных маркетплейсов, где посетители будут покупать на сайте ТРЦ товары разных брендов с доставкой до pickup-поинта в молле или на дом.

Одно из главных достижений 2020 года для торгово-развлекательных центров и ритейлеров — стремительное реагирование на новые обстоятельства и совместный поиск форматов, отвечающих актуальным потребностям посетителей. Реальность изменилась, и торговые центры будут жить по принципу «быстрый или мертвый».

ПРОГНОЗЫ

Если в начале года заболеваемость останется в пределах нормы или пойдет на убыль, есть большой шанс, что отрасль начнет свое активное восстановление и к концу 2021 года сможет достигнуть доковидных показателей. Если в следующем году нас ожидают третья, четвертая и другие волны коронавируса, то ждать оптимистичных прогнозов точно не стоит. Офлайн-ритейлу придется бороться за выживание и в авральном режиме приспосабливаться к изменениям.

Чаще всего арендаторы уходили из помещений, которые были нацелены на туристический поток (сувенирные магазины, заведения общепита) или на интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Для снижения издержек арендаторы закрывали точки в менее рентабельных локациях, меняя их на новые помещения с привлекательными условиями, либо полностью закрывали офлайн-точки, оставляя онлайн-торговлю.

«Во второй половине 2020 года мы фиксируем всплеск интереса инвесторов к покупке помещений стрит-ритейла в составе жилых комплексов. По сравнению с периодом январь–декабрь 2019-го общая площадь реализованных лотов такого формата в портфеле AFI Development выросла более чем в три раза. При этом многие инвесторы, которые ранее покупали квартиры и апартаменты, в вирусный год предпочли коммерческую недвижимость как наиболее надежный и доходный актив.

Высоким спросом в уходящем году пользовались помещения малого и среднего формата — от 60 до 200 кв. м. Как минимум в первой половине 2021 года этот тренд сохранится».

ПРОГНОЗЫ

Снижение доли вакантных помещений до докризисного уровня на ключевых торговых улицах столицы произойдет не раньше середины или конца следующего года. Это связано с уменьшением пропускной способности из-за новых мер безопасности, сказывается и изменение покупательского поведения, на которое повлияли и естественная осторожность, и снижение доходов населения. Портрет арендаторов основных торговых улиц, впрочем, вряд ли будет меняться: на месте закрывшихся во время первой волны пандемии ресторанов уже сейчас открываются новые.

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты[5]

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует *сегментации рынка*.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять *различные сегменты рынка*:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

---

[5] Сайт: http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, частные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные , торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на :

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по от ношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Оценщиком изучены географические, демографические, социально-экономические, экологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

На основании изученной в рамках данного отчета информации объекты оценки следует отнести к рынку *зданий* (основной сегмент):

- В зависимости от назначения – коммерческая недвижимость (торговая, складская);
- В зависимости от характера полезности недвижимости - доходная недвижимость;
- В зависимости от степени представленности объектов – объекты, которые имеются на рынке недвижимости.

Вывод: На момент оценки объекты оценки используются в соответствии разрешенным использованием. Основываясь на анализе объектов оценки, их физических характеристиках, а также результате анализа наиболее эффективного использования, оценщики пришли к выводу, что объекты оценки принадлежат к сегменту зданий коммерческого назначения (торгового, складского).

9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

Объекты оценки относятся к торговым помещениям.

Стоимость аналогичной недвижимости зависит от различных показателей, таких как:

- Административные показатели (застройка, зонирование территории);
- Правовой и экономический статус недвижимости (назначение, объем прав);
- Экономическая ситуация в регионе, а также отношение спроса и предложения на рынке;
- Размерные характеристики (непосредственно размеры, особенности конструкции).

Оценка недвижимости проводится с таким расчетом, чтобы конечная стоимость получилась исходя из наиболее вероятного варианта использования. Это значит, что для владельца важно, чтобы оценка проводилась таким образом, чтобы в дальнейшем выгода от использования недвижимости была максимальной. Но при этом должны учитываться реальные факторы, мешающие извлечению максимальной выгоды. Такой подход даст максимально выгодную стоимость недвижимости.

При сборе информации о сделках и предложениях в отношении коммерческих помещений был выявлен развитый рынок коммерческой недвижимости в г. Тамбове.

Для полноты анализа рынка оценщик решил провести исследование так же рынка аренды помещений аналогичного назначения.

Ниже в табличной форме представлена информация по предложениям о продаже и аренде коммерческой недвижимости в рамках города, по объектам наиболее схожим по назначению и иным характеристикам.

Таблица 9.3.1 Предложения продажи торгово-офисных помещений по Саратовской области

Номер объекта сравнения	1	2	3	4	5	6
Адрес места нахождения	Саратовская область, п.Хвалынск, ул.Степана Разина 35	Саратовская область, Энгельский район, с.Квасниковка, ул. Дружбы33,	Саратовская область, г.Балаково, ул.Вокзальная 4,	Саратовская область, Пугачевский район, ст. Иргиз,	Саратовская область, Ивантеевский район, с. Клевенка, ул.Советская,	Саратовская область, г.Новоузенск, ул.Пролетарская 3
Цена, руб.	640 000	1 350 000	1 000 000	1 000 000	127 500	906 000
Общая площадь объекта, м2	135	380	324,2	238,4	50	220
Стоимость 1 кв. м ОКС, руб.	4 741	3 553	3 085	4 195	2 550	4 118
Стоимость 1 м.кв. земельного участка, руб.	112	112	112	112	112	112
Площадь земельного участка, м.кв.	0	2 000	324	238	65	258
Стоимость 1 м.кв.ОКС без учета земельного усастка	4 741	2 963	2 973	4 083	2 404	3 987
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Предложение / фактическая сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата публикации объявления	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21
Расположение помещения	Помещение	Здание	Здание	Здание	Помещение	Помещение
Вид использования помещения	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Тип здания	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние отделки	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Физическое состояние здания	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации	https://www.avito.ru/hvalynsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_135_m_2034637431	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_380_m_s_uchastkom_20_sotok_2025358856	https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_324.2_m_2069372240	https://www.avito.ru/pugachev/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2069501646	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36_m_2002502043	https://www.avito.ru/novouzensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_2002417618

Таблица 9.3.2 Предложения продажи складских помещений по Саратовской области

Номер объекта сравнения	1	2	3	4	5	6
Адрес места нахождения	Саратовская область, Краснокутский район, п.Красный Кут, ул.Войтенко 8	Саратовская область, Красноармейский район, п.г.т. Каменский, ул. Гоголя 16	Саратовская область, г.Балаково, ул.Привокзальная 2,	Саратовская область, Балаковский район, с. Быков Острог	Саратовская область, Вольский район, с. Терса, ул.Талалихина 1Б,	Саратовская область, Краснокутский район, с.Верхний Еруслан, ул.Молодежная 10
Цена, руб.	1 200 000	2 500 000	263 200	1 200 000	1 100 000	290 000
Общая площадь объекта, м2	3000	960	263,2	620	844,3	400
Стоимость 1 кв. м ОКС, руб.	400	2 604	1 000	1 935	1 303	725
Стоимость 1 м.кв. земельного участка, руб.	153	153	153	153	153	153
Площадь земельного участка, м.кв.	0	10 000	263	1 000	844	1 256
Стоимость 1 м.кв.ОКС без учета земельного усастка	400	1 010	847	1 689	1 150	245
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Предложение / фактическая сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата публикации объявления	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21
Расположение помещения	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Вид использования помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип здания	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Материал стен	Кирпич	ж/б Панели	Кирпич	Кирпич	ж/б панели	Кирпич
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется ремонт
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnyy_kut/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1323004297	https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_960_m_1934629112	https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_2037497568	https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_trasse_620_kv.m_918301815	https://www.avito.ru/volsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_844.3_m_1424936699	https://www.avito.ru/krasnyy_kut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_400_m2_2109283100

Таблица 9.3.3 Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения по Саратовской области

Номер объекта сравнения	1	2	3	4	5	6	7
Адрес места нахождения	Саратовская область, Саратовский район, с.Сабуровка	Саратовская область, Саратовский район, с.Ртищево	Саратовская область, Вольский район, трасса Р228	Саратовская область, Вольский район, трасса Р228	Саратовская область, Энгельский район, п.Приволжский, ул.Мясокомбинат 26	Саратовская область, п.г.т. Татищево, ул.Красноармейская	Саратовская область, Петровский район, с.Озерки
Цена, руб.	2 500 000	275 000	3500000	1000000	1100000	950000	2289060
Общая площадь объекта, м. кв	57 000,00	660,00	10000	3000	3700	3500	9020
Стоимость 1 м.кв., руб.	44	417	350	333	297	271	254
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Вид использования	под объекты дорожного	под склад, производство	под объекты дорожного	под объекты дорожного	под склад, производство	под склад, производство	под склад, производство
Категория земли	Земли промышленност	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных
Предложение / фактическая сделка	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата экспозиции	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21	апр.21
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_promnaznacheniya_2131555171	https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._promnaznacheniya_544802996	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2029229718	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1933574208	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_2104288251	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1134526585	https://www.avito.ru/petrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_902_sot._promnaznacheniya_1982120351

Исходя из рассматриваемой ценовой информации можно определить диаппазон значений стоимости 1 кв.м. помещений торгового-офисного и складского назначения:

- согласно информации о стоимости объектов торгово-офисного назначения диапазон составляет от 2404 до 4741 руб. за 1 кв.м.; среднее значение в рассматриваемом диапазоне стоимости составляет 3525 руб. за 1 кв. м.;
- согласно информации о стоимости объектов складского назначения ее диапазон составляет от 373 до 2257 руб. за 1 кв.м.; среднее значение в рассматриваемом диапазоне составляет 1103 руб. за 1 кв. м.

Необходимость анализа стоимостей альтернативных вариантов использования отсутствует.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости рассматриваемого сегмента рынка выявил наличие в рамках рассматриваемого сегмента рынка недвижимости достаточное количество сопоставимых объектов для проведения оценки рыночной стоимости объектов оценки.

Однако полученный диапазон стоимости 1 кв.м. является весьма широким, ввиду наличия множества ценообразующих факторов.

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

В качестве наиболее важных факторов при определении стоимости объекта аналогичного рассматриваемому сегменту недвижимости, как правило, выступают:

Коммерческие характеристики:

- Возможность уторгования,
- Дата продажи,
- Спрос и предложение,
- Количество прав на оцениваемый объект,
- Условия финансирования.

Параметрические характеристики:

- На местоположение,
- Площадь,
- Расположение относительно красной линии,
- Этаж,
- Материал стен,
- Физическое состояние объекта (здания),
- Состояние отделки,
- Расположение относительно остановок общественного транспорта,
- Доступ к объекту,
- Наличие отдельного входа,
- Тип парковки.

В рамках данного отчета оценщик принял решение о необходимости введения следующих корректировок:

Наличие / отсутствие НДС

В рамках рассматриваемых предложений о продаже недвижимости НДС учтен. Пользуясь принципом разумной осторожности, что бы избежать погрешности при согласовании результатов полученных различными подходами оценщик принял решение привести все рассматриваемые предложения к стоимости без учета данного налога.

Корректировка на объем прав.

Данная корректировка не вводилась. Данная корректировка отражает факт передачи прав на имущество в виде трех основных правомочий: пользования, владения и распоряжения. Согласно информации по предложениям состав передаваемых правомочий полный, т.е. производится продажа прав собственности.

Корректировка на условия финансирования.

Отражает зависимость стоимости объектов от наличия льготных условий и скидок. Условия рыночные – необходимость введения корректировки отсутствует.

Корректировка на уторговывание.

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Значение поправки определено согласно « Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

«Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

«Справочник оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Таблица 9.4.1 Значение поправки для земельного участка

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Корректировка составит -15,4% к стоимости объектов-аналогов.

Таблица 9.4.2 Значение поправки для торгово-офисных объектов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

Корректировка составит -16,4% к стоимости объектов-аналогов.

Таблица 9.4.3 Значение поправки для складских объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Корректировка составит -11,9% к стоимости объектов-аналогов.

Дата продажи/предложения.

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени.

В рамках данной работы поправка на дату продажи / предложения не вводится ввиду отсутствия необходимости, т.к. срок экспозиции в рамках исследуемого сегмента рынка весьма значительный, цены остаются неизменными на протяжении длительного времени (при соблюдении рыночных условий).

Местоположение.

Значение поправки определено согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017; «Справочник оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Таблица 9.4.4 Значение поправки на местоположение для торгово-офисных объектов

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,66
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

Таблица 9.4.5 Значение поправки на местоположение для складских объектов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Расчет поправки производится следующим образом:

$$Кп = Коц / Кан$$

Где Кп – величина поправочного коэффициента;

Коц, Кан – табличные коэффициенты для объекта оценки и объектов аналогов соответственно.

Площадь.

Площадь – является весьма весомым фактором на рынке недвижимости, чем больше по площади объект, тем стоимость ниже, среди аналогичных объектов, но меньшей площади. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят дешевле в расчете за единицу площади, чем меньшие по размеру.

Значение поправки определено согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

Таблица 9.4.6 Значения поправки на площадь для торгово-офисных объектов

Цена									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Величина поправки выбирается из табличных значений

Физическое состояние объекта.

Значение поправки определено согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

«Справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Таблица 9.4.7 Значение поправки на физическое состояние для торгово-офисных объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 9.4.8 Значение поправки на физическое состояние для складских объектов

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,23	1,75
	удовл.	0,81	**1,00**	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	**1,00**

Величина поправки выбырается из табличных значений

Функциональное назначение

В связи с тем, что объект оценки по своему функциональному назначению является административны (офисным) зданием и использование в виде торгового объекта возможно только после реконструкции помещений , а также учитывая местоположение объекта оценки было принято решение о внесении поправки на функциональное назначение.

Таблица 9.4.9 Значения поправки на функциональное назначение для земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,56	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,89	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,40	0,66

Величина корректировки принята в размере 0,66

Тип объекта Данная корректировка отражает зависимость стоимости объекта оценки от типа объектов-аналогов, а именно от того является объекты аналоги встроенными помещениями или отдельностоящим зданием. Значение поправки определено согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 9.4.10 Значения поправки на тип объекта для торгово-офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Величина корректировки составит 1,12 = 1/0,89

9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Проведенный анализ показывает, что предложения рассматриваемого оценщиком сегмента рынка имеют отличия и определяются различными характеристиками: возможность уторговывания, площадью и т.д. Так же данный сегмент рынка является развитым в рамках Саратовской области, т.е. имеется достаточное количество предложений и спрос на данный сегмент недвижимости.

Значительные колебания цен на рассматриваемом рынке не выявлены, однако ценовой диапазон предложений весьма широк. Это обусловлено наличием различного рода факторов которые влияют на стоимость объектов данного сегмента.

9.6 Анализ достаточности и достоверности использованной информации

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.

Оценщик при проведении оценки использовал для проверки достаточности и достоверности используемой информации все доступные ему для этого средства и методы.

Источниками информации для поиска аналогов, стали данные наиболее авторитетных электронных и печатных изданий, в которых размещаются сведения о публичных офертах.

Эти источники активно используют покупатели, продавцы и посредники на рынке недвижимости, поэтому ими пользуется и большинство практикующих оценщиков и они считаются вполне заслуживающими доверия. Также Оценщик использовал сопоставление данных из различных независимых источников, для проверки достоверности этих данных.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях, или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований ФСО в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял все необходимые для расчета характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 20 ФСО-1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

10.1. Обоснование выбора подхода

10.1.1 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект подается оценке этим подходом. Так как любой объект есть продукт производства, и характеризуется своими производственными затратами. При расчете стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода используются методы: метод расчета по цене однородного объекта, метод поагрегатного (поэлементного) расчета, метод удельной стоимости, метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

Применение затратного подхода к оценке объекта может быть представлено в виде следующего укрупненного алгоритма:

1. расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого объекта без учета износа;
2. расчет величины совокупного износа/устареваний (физического, функционального и экономического) оцениваемого объекта;
3. расчет стоимости земли (пятна застройки);
4. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем вычитания из стоимости воспроизводства (замещения) величины совокупного износа.

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является земельный участок. Ввиду специфики методов затратного подхода посчитать воспроизводство земельного участка не представляется возможным.

Для определения рыночной стоимости затратным подходом необходима

техническая документация на объекты капитального строительства. В свезя с тем, что техническая документация не была предоставлена Заказчиком оценки, было принято решение отказаться от определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

10.1.2 Сравнительный подход

Оценка с применением сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами - аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату определения стоимости должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Методы сравнительного подхода:

1) Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Цена аналога как такового используется, если его характеристики идентичны оцениваемому объекту. В противном случае поправки применяются к цене единицы сравнения (например, единице площади объекта). Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

К достоинствам данного метода следует отнести сравнительную простоту использования, а также отсутствие необходимости в наличии развитого и активного рынка. Недостатком метода является внесение достаточно большого количества корректировок. Наибольшую достоверность данный метод приобретает в условиях развитого ранка.

2) *Метод соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации)*

Преимущество метода:

- метод достаточно прост.

Недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах.

Данный метод применим, поскольку имеется информация о предложениях по продаже аналогичных объектов.

10.1.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- *метод прямой капитализации;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Оцениваемый объект на дату оценки используется в виде торгового помещения. У оценщика отсутствует необходимая информация, которая позволит определить уровень доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта оценки.

Данный метод не применим, поскольку на момент оценки отсутствует информация о ценах аренды аналогичных объектов на рынке недвижимости Саратоской области.

10.1.4. Выбор методов оценки

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости торговых объектов недвижимости используются *метод прямого сравнительного анализа продаж.*

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В таблице ниже приведен анализ применимости методов оценки:

Таблица 10.1.4.1

Наименование метода	**Указание на применение или отказ от применения**	**Обоснование применения или отказа от применения**
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии рынка недвижимости в соответствующем регионе. Рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: • объекты сделок на рынке являются однородными; • обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; • информация о ценах является общедоступной. Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи объектов недвижимости в Тамбовской области на дату оценки, проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже объекты аналогичного назначения.
Метод парных продаж	Не применяется	Метод парных продаж применяется при наличии информации о ценах на объекты аналоги отличающихся друг от друга одним параметром. На дату оценки информации и ценах предложения объектов аналогов с отличием друг от друга в один параметр не выявлено. В связи с вышесказанным, использование метода парных продаж может исказить результаты оценки, в рамках настоящего отчета метод не применяется.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения дохода (годового) от эксплуатации оцениваемого объекта. Проведя анализ наличия необходимой информации для определения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения данного метода.
Метод дисконтирования денежного потока	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения дохода за несколько периодов владения объектом оценки с последующей перепродажей. Метод дисконтирования денежного потока применим к оценке рыночной стоимости недвижимости.
Методы статистического анализа	Не применяется	Применение метода исходит из наличия на рынке предложения или (сделок) большого количества аналогичных объектов. Расчет рыночной стоимости производится многофакторным анализом большого массива данных. В связи с отсутствием на рынке предложений (сделок) в достаточном количестве объектов

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
		аналогов, данный метод не применим.
Метод сравнительной единицы	Не применяется	Один из методов затратного подхода для определения восстановительной стоимости. Применение метода возможно при наличии информации о строительных объемах объекта оценки. Данный метод предполагает подбор аналогичного по своим основным строительным и конструктивным характеристикам объекта недвижимости с использованием справочников УПВС, УПСС, Ко-ИНВЕСТ.
Вывод	*Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа продаж*	

10.2. Определение рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода

10.2.1. Краткое описание метода прямого сравнительного анализа продаж

Оценка с применением сравнительного подхода основывается на прямом *сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости*, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При применении *метода прямого сравнительного анализа продаж* стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую *последовательность действий*:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

Сопоставимым (сходным) объектом для объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.
3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

10.2.2. Выбор единицы сравнения[6]

[6] ФСО-1, п. 22

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве *единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м* общей площади земли. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

10.2.3. Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

По итогам исследования рынка выявлены следующие факторы существенным образом влияющие на стоимость земли сельскохозяйственного назначения:

- Возможность уторговывания,
- Местоположение,
- Площадь.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

Aj – цена объекта-аналога;

Kij – величина относительной корректировки (процентной);

K’ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с *анализом парных продаж*. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
- Метод *прямого анализа характеристик*. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
- *Экспертный метод расчета*. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
- *Регрессионный анализ*. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
- *Статистические методы*. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

10.2.4. Выбор и описание объектов аналогов

По результатам анализа рынка в разрезе интересующего нас сегмента недвижимости было собрано 6 сопоставимых объектов в пределах г.Та, с одинаковым количеством прав на имущество, соответствующего вида разрешенного использования.

По результатам анализа рынка интересующего нас сегмента рынка недвижимости установлено, что число наиболее сопоставимых объектов 6 шт.

Из числа наиболее сопоставимых объектов необходимо выбрать объекты-аналоги для проведения дальнейших расчетов, критериями отбора являются:

- Сопоставимость по местоположению,
- Сопоставимость по назначению.

Данный показатель является весьма существенным, таким образом при выборе наиболее сопоставимых объектов, выявлено 3 объекта аналога.

Описание объектов-аналогов и расчетные таблицы представлены ниже.

Таблица 10.2. Данные по сопоставимым объектам аналогам торгово-офисного назначения

Номер объекта сравнения	1	2	3

Номер объекта сравнения	1	2	3
Адрес места нахождения	Саратовская область, Энгельский район, с.Квасниковка, ул. Дружбы33,	Саратовская область, г.Балаково, ул.Вокзальная 4,	Саратовская область, Ивантеевский район, с. Клевенка, ул.Советская,
Цена, руб.	1 350 000	1 000 000	127 500
Общая площадь объекта, м2	380	324,2	50
Стоимость 1 кв. м ОКС, руб.	3 553	3 085	2 550
Стоимость 1 м.кв. земельного участка, руб.	153	153	153
Площадь земельного участка, м.кв.	2 000	324	65
Стоимость 1 м.кв.ОКС без учета земельного усастка	2 747	2 932	2 351
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Предложение / фактическая сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата публикации объявления	апр.21	апр.21	апр.21
Расположение помещения	Здание	Здание	Помещение
Вид использования помещения	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Тип здания	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние здания	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации	https://www.avito.ru/ saratovskaya_oblast_privolzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_380_m_s_uchastkom_20_sotok_2025358856	https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_324.2_m_2069372240	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36_m_2002502043

Таблица 10.3. Данные по сопоставимым объектам аналогам складского назначения

Номер объекта сравнения	1	2	3

Адрес места нахождения	Саратовская область, Красноармейский район, п.г.т. Каменский, ул. Гоголя 16	Саратовская область, г.Балаково, ул.Привокзальная 2,	Саратовская область, Вольский район, с. Терса, ул.Талалихина 1Б,
Цена, руб.	2 500 000	263 200	1 100 000
Общая площадь объекта, м2	960	263,2	844,3
Стоимость 1 кв. м ОКС, руб.	2 604	1 000	1 303
Стоимость 1 м.кв. земельного участка, руб.	153	153	153
Площадь земельного участка, м.кв.	10 000	263	844
Стоимость 1 м.кв.ОКС без учета земельного усастка	1 010	847	1 150
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Предложение / фактическая сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата публикации объявления	апр.21	апр.21	апр.21
Расположение помещения	Здание	Здание	Здание
Вид использования помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип здания	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Материал стен	Панели	Кирпич	панели
Физическое состояние здания	Удовлетв	Удовлетв	Удовлетв
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации	https://www.avito.ru/ krasnoarmejsk/ kommercheskaya_ nedvizhimost/sklad skoe _pomeschenie_960 _m_1934629112	https://www.avito.ru/ balakovo/kommerches kaya _nedvizhimost/nezhilo e_ zdanie_2037497568	https://www.avito.ru/ volsk/kommercheska ya_nedvizhimost/ pomeschenie_ svobodnogo _naznacheniya_ 844.3_m_142493669 9

Таблица 10.4. Данные по сопоставимым объектам аналогам земельных участков коммерческого назначения

Номер объекта сравнения	1	2	3

Адрес места нахождения	Саратовская область, Энгельский район, п.Приволжский, ул.Мясокомбинат 26	Саратовская область, п.г.т. Татищево, ул.Красноармейская	Саратовская область, Петровский район, с.Озерки
Цена, руб.	1100000	950000	2289060
Общая площадь объекта, м. кв	3700	3500	9020
Стоимость 1 м.кв., руб.	297	271	254
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Вид использования	под склад, производство	под склад, производство	под склад, производство
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Предложение / фактическая сделка	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата экспозиции	апр.21	апр.21	апр.21
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Источник информации	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_2104288251	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1134526585	https://www.avito.ru/petrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_902_sot._promnaznacheniya_1982120351

Следует отметить, что рассматриваемые в представленной выше таблице объекты-аналоги рыночным условиям финансирования.

Все рассматриваемые объекты аналоги сопоставимы с объектами оценки по целевому назначению и виду разрешенного использования.

Так же на рассматриваемые объекты-аналоги не имеют коммуникаций и строений, аналогично оцениваемым объектам.

Описание корректировок, применяемых для определения стоимости объекта оценки:

Наличие / отсутствие НДС

В рамках рассматриваемых предложений о продаже недвижимости НДС учтен. Пользуясь принципом разумной осторожности, что бы избежать погрешности при согласовании результатов полученных различными подходами оценщик принял решение привести все рассматриваемые предложения к стоимости без учета данного налога.

Корректировка на объем прав.

Данная корректировка не вводилась. Данная корректировка отражает факт передачи прав на имущество в виде трех основных правомочий: пользования, владения и

распоряжения. Согласно информации по предложениям состав передаваемых правомочий полный, т.е. производится продажа прав собственности.

Корректировка на условия финансирования.

Отражает зависимость стоимости объектов от наличия льготных условий и скидок. Условия рыночные – необходимость введения корректировки отсутствует.

Корректировка на уторговывание.

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Значение поправки определено согласно « Справочник оценщика недвижимости – 2017 Земельные участки», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

«Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

«Справочник оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Таблица 10.5 Значение поправки для земельного участка

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Корректировка составит -15,4% к стоимости объектов-аналогов.

Таблица 10.6 Значение поправки для торгово-офисных объектов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

Корректировка составит -16,4% к стоимости объектов-аналогов.

Таблица 10.7 Значение поправки для складских объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Корректировка составит -11,9% к стоимости объектов-аналогов.

Дата продажи/предложения.

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени.

В рамках данной работы поправка на дату продажи / предложения не вводится ввиду отсутствия необходимости, т.к. срок экспозиции в рамках исследуемого сегмента рынка весьма значительный, цены остаются неизменными на протяжении длительного времени (при соблюдении рыночных условий).

Местоположение.

Значение поправки определено согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017; «Справочник оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Таблица 10.8 Значение поправки на местоположение для торгово-офисных объектов

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,66
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

Таблица 10.9 Значение поправки на местоположение для складских объектов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Расчет поправки производится следующим образом:

$$Кп = Коц / Кан$$

Где Кп – величина поправочного коэффициента;

Коц, Кан – табличные коэффициенты для объекта оценки и объектов аналогов соответственно.

Площадь.

Площадь – является весьма весомым фактором на рынке недвижимости, чем больше по площади объект, тем стоимость ниже, среди аналогичных объектов, но меньшей площади. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят дешевле в расчете за единицу площади, чем меньшие по размеру.

Значение поправки определено согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

Таблица 10.10 Значения поправки на площадь для торгово-офисных объектов

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Величина поправки выбирается из табличных значений

Физическое состояние объекта.

Значение поправки определено согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017;

«Справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складские объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020;

Таблица 10.11 Значение поправки на физическое состояние для торгово-офисных объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 10.12 Значение поправки на физическое состояние для складских объектов

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,23	1,75
	удовл.	0,81	**1,00**	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	**1,00**

Величина поправки выбырается из табличных значений

Функциональное назначение

В связи с тем, что объект оценки по своему функциональному назначению является административны (офисным) зданием и использование в виде торгового объекта возможно только после реконструкции помещений , а также учитывая местоположение объекта оценки было принято решение о внесении поправки на функциональное назначение.

Таблица 10.13 Значения поправки на функциональное назначение для земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,56	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,89	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,40	0,66

Величина корректировки принята в размере 0,66

Тип объекта Данная корректировка отражает зависимость стоимости объекта оценки от типа объектов-аналогов, а именно от того является объекты аналоги встроенными помещениями или отдельностоящим зданием. Значение поправки определено согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017 офисно-торговые объекты и схожие типы объектов», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 10.14 Значения поправки на тип объекта для торгово-офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Величина корректировки составит 1,12 = 1/0,89

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определяется, как величина от скорректированных цен аналогов.

$$BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$

где:

ВКi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

Вi – вес i-го объекта-аналога.

Вес каждого объекта аналога определен в соответствии с абсолютной величиной корректировок для каждого аналога. По результатам определения абсолютной величины корректировок для каждого аналога присваивается вес по пяти бальной шкале (в соответствии с количеством аналогов), и рассчитывается весовой коэффициент для объектов аналогов.

10.2.5. Описание расчетов стоимости земельных участков

Ниже представлен расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Корректировки вводятся последовательно и рассчитываются следующим образом:

$$C_{с\ уч.\ попр.} = C_{до\ коррект.} \times (1+k)$$

где:

$C_{с\ уч.\ попр.}$ – величина удельного показателя стоимости с учетом поправки,

$C_{до\ коррект}$ - величина удельного показателя стоимости до введения поправки,

k – величина поправки.

Таблица 10.14 Расчет стоимости

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес места нахождения	Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Саратовская область, Энгельский район, с.Квасниковка, ул. Дружбы33,	Саратовская область, г.Балаково, ул.Вокзальная 4,	Саратовская область, Ивантеевский район, с. Клевенка, ул.Советская,
Цена, руб.	.	1350000	1000000	127500
Общая площадь объекта, м2	359,9	380	324,2	50
Стоимость 1 кв. м, руб./м2		2747	2932	2351
Объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2747	2932	2351
Предложение / фактическая сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная стоимость, руб.		2297	2451	1966
Дата экспозиции		апр.21	апр.21	апр.21
Корректировка, %		0%	0%	0%
Стоимость с учетом корректировок 1 кв. м, руб.		2297	2451	1966

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Физические характеристики:				
Местоположение	Райцентры селькохозяйственных районов	Райцентры селькохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры селькохозяйственных районов
Корректировка		1,000	0,800	1,000
Скорректированная стоимость, руб.		2297	1961	1966
Площадь строений, м.кв.	359,9	380,0	324,2	50,0
Корректировка		1,00	1,00	0,85
Скорректированная стоимость, руб.		2297	1961	1671
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение
Корректировка		1,00	1,00	1,12
Скорректированная стоимость, руб.		2297	1961	1871
Вид использования помещения	Офисное здание (военный комиссариат)	Торгово-офисное здание	Торгово-офисное здание	Торгово-офисное здание
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2297	1961	1871
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2297	1961	1871
Физическое состояние здания	Неудовлетв.	Удовлетв.	Удовлетв.	Удовлетв.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Корректировка		0,71	0,71	0,71
Скорректированная стоимость, руб.		1631	1392	1329
Состояние отделки	Неудовлетвт Состояние	Удовлетв. Состояние	Удовлетв. Состояние	Удовлетв. Состояние
Корректировка		0,71	0,71	0,71
Скорректированная стоимость, руб.		1158	988	943
Распаоложение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка, %		1,000	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		1158	988	943
Тип парковки	Стихийный	Стихийный	Стихийный	Стихийный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1158	988	943
Суммарная корректировка, %		57,86%	66,29%	59,88%
Вес аналога		2	1	3
Весовой коэффициент		33%	17%	50%
Коэффициент вариации, %	10,98%			
Стоимость единицы площади, руб/м2	**1 022**			
Стоимость объекта оценки, руб.	**367 925**			

=

Таблица 10.15 Расчет стоимости

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес места нахождения	Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Саратовская область, Красноармейский район, п.г.т. Каменский, ул. Гоголя 16	Саратовская область, г.Балаково, ул.Привокзальная 2,	Саратовская область, Вольский район, с. Терса, ул.Талалихина 1Б,
Цена, руб.	.	2500000	263200	1100000
Общая площадь объекта, м2	45,4	960	263,2	844,3
Стоимость 1 кв. м, руб./м2		1010	847	1150
Объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1010	847	1150
Предложение / фактическая сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная стоимость, руб.		890	746	1013
Дата экспозиции		апр.21	апр.21	апр.21
Корректировка, %		0%	0%	0%
Стоимость с учетом корректировок 1 кв. м, руб.		890	746	1013
Физические характеристики:				
Местоположение	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка		1,000	0,840	1,000
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Площадь строений, м.кв.	45,4	960,0	263,2	844,3
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Вид использования помещения	Складское (гараж)	Производственно-складское	Производственно-складское	Складское
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Материал стен	Кирпич	ж/б Панели	Кирпич	ж/б Панели
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Физическое состояние здания	Недовлетв	Удовлетв.	Удовлетв.	Удовлетв.
Корректировка		0,71	0,71	0,71
Скорректированная стоимость, руб.		632	445	719
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		632	445	719
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка, %		1,000	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		632	445	719
Суммарная корректировка, %		37,45%	47,46%	37,45%
Вес аналога		1	2	3
Весовой коэффициент		17%	33%	50%
Коэффициент вариации, %	23,39%			

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Стоимость единицы площади, руб/м2	**613**			
Стоимость объекта оценки, руб.	**27 846**			

Таблица 10.16 Расчет стоимости

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес места нахождения	Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Саратовская область, Красноармейский район, п.г.т. Каменский, ул. Гоголя 16	Саратовская область, г.Балаково, ул.Привокзальная 2,	Саратовская область, Вольский район, с. Терса, ул.Талалихина 1Б,
Цена, руб.	.	2500000	263200	1100000
Общая площадь объекта, м2	107,0	960	263,2	844,3
Стоимость 1 кв. м, руб./м2		1010	847	1150
Объем прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1010	847	1150
Предложение / фактическая сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная стоимость, руб.		890	746	1013
Дата экспозиции		апр.21	апр.21	апр.21
Корректировка, %		0%	0%	0%
Стоимость с учетом корректировок 1 кв. м, руб.		890	746	1013

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Физические характеристики:				
Местоположение	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка		1,000	0,840	1,000
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Площадь строений, м.кв.	107,0	960,0	263,2	844,3
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Вид использования помещения	Складское (гараж)	Производственно-складское	Производственно-складское	Складское
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Материал стен	Кирпич	ж/б Панели	Кирпич	ж/б Панели
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		890	627	1013
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное	Удовлетв.	Удовлетв.	Удовлетв.
Корректировка		0,71	0,71	0,71
Скорректированная стоимость, руб.		632	445	719
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		632	445	719
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Корректировка, %		1,000	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		632	445	719
Суммарная корректировка, %		37,45%	47,46%	37,45%
Вес аналога		1	2	3
Весовой коэффициент		17%	33%	50%
Коэффициент вариации, %	23,39%			
Стоимость единицы площади, руб/м2	**613**			
Стоимость объекта оценки, руб.	**65 628**			

Таблица 10.17 Расчет стоимости земельного участка

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Адрес места нахождения	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Саратовская область, Энгельский район, п.Приволжский, ул.Мясокомбинат 26	Саратовская область, п.г.т. Татищево, ул.Красноармейская	Саратовская область, Петровский район, с.Озерки
Цена, руб.		1100000	950000	2289060

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Общая площадь объекта, м2	2 601,00	3700	3500	9020
Стоимость 1 кв. м, руб./м2		297	271	254
Объем прав	Право собственности	право собственности	право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		297,30	271,43	253,78
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		297,30	271,43	253,78
Предложение / фактическая сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная стоимость, руб.		251,51	229,63	214,69
Дата экспозиции		апр.21	апр.21	апр.21
Корректировка, %		0%	0%	0%
Стоимость с учетом корректировок 1 кв. м, руб.		251,51	229,63	214,69
Физические характеристики:				
Местоположение	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	Саратовская область, Энгельский район, п.Приволжский, ул.Мясокомбинат 26	Саратовская область, п.г.т. Татищево, ул.Красноармейская	Саратовская область, Петровский район, с.Озерки
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Скорректированная стоимость, руб.		251,51	229,63	214,69
Размер участка, м.кв.	2601,0	3700,0	3500,0	2100,0
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		251,51	229,63	214,69
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		251,51	229,63	214,69
Функциональное назначение участка	под зданием военного комиссариата	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку	под торгово-офисную застройку
Корректировка, %		0,66	0,66	0,66
Скорректированная стоимость, руб.		166	152	142
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		166,00	151,55	141,70
Наличие коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		166,00	151,55	141,70
Коэффициент вариации	7,98%			
Суммарная корректировка,%		56%	56%	56%
Вес аналога		1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		33%	33%	33%

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3
Стоимость единицы площади, руб/м.кв.	**153,08**			
Стоимость единицы площади, руб/м.кв.	**398 171,63**			

Коэффициент вариации – это отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической, выраженное в процентах.

Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки единиц совокупности, но и также для характеристики однородности совокупности. Совокупность является однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

При определении рыночной стоимости объектов оценки, в рамках сравнительного подхода, было определено значение вариации стоимостей аналогов после внесенных поправок.

Для оцениваемых объектов значение вариации составляет от 7,89% до 23,39% . данный факт подчеркивает однородность полученных перед согласованием скорректированных цен.

Полученные результаты не попадают в диапазон рынка объектов недвижимости рассматриваемой категории и вида использования, по причине их неудовлетворительного физического состояния.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 05.04.2021 г.составляет:

859 570 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят) рублей

в том числе:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	27 846
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	65 628
Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	367 925
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	398 172

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговая стоимость объектов оценки определяется после согласования результатов, полученных различными подходами.

При согласовании результатов по подходам и/или методам должны учитываться вид определяемой стоимости, а также суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Согласование выполняется через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов (методов).

Преимущества и недостатки примененных подходов и методов оцениваются по следующим критериям (перечень и/или содержание критериев может быть изменен экспертом в зависимости от условий конкретного исследования):

- достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (К1);
- достаточность информации, на основе которой проводилось исследование (К2);
- способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (К3);
- способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам (К4).

Стоимость здания $С_{соглас}$ определяется после согласования, которое выполняется по формуле:

$$С_{согласов} = С^{ЗП} \times В_{ЗП} + С^{СП} \times В_{СП}$$

где $C^{ЗП}$ - стоимость помещения, определенная сравнительным подходом, руб.;

$C^{СП}$ - стоимость помещения, определенная доходным подходом, руб.;

$B_{СП}$ - вес сравнительного подхода;

$B_{ЗП}$ - вес доходного подхода.

Веса $В_{СП}$ и $В_{ЗП}$ определяются путем балльной оценки подходов по каждому критерию.

Каждый критерий по каждому подходу экспертом оценивается баллом. Чем полнее критерий реализован в подходе, тем выше присваивается ему балл. Оценщиком выбрана 4-х бальная система оценки критерия: 4 – высокий, 3, 2 – средний, 1 – низкий.

Расчет величины значимости (веса) подходов к оценке в итоговой величине рыночной стоимости произведен в нижеприведенной таблице.

Таблица 11.1

Критерий	**Подходы**
	Сравнительный
Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (К1);	3
Достаточность информации, на основе которой проводилось исследование (К2);	3
Способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (К3);	3
Способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам (К4).	3
Итого	16
Сумма балов	16
Вес подхода	1

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки проведен методом согласования и представлен в таблице ниже.

Таблица 11.2

Наименование объекта оценки	Доходный подход		Сравнительный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость, руб., с НДС
	Стоимость, руб.	Вес	Стоимость, руб.	Вес	Стоимость, руб.	Вес	
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	не применялся		27 846	1	не применялся		27 846
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	не применялся		65 628	1	не применялся		65 628
Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	не применялся		367 925	1	не применялся		367 925
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	не применялся		398 172	1	не применялся		398 172

12. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 05 апреля 2021г., округленно составляет:

859 570 (Восемьсот пятьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят) рублей

в том числе:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:23, площадью 45,4 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	27 846
Нежилое строение (гараж), кадастровый №64:35:350267:25, площадью 107 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	65 628
Нежилое здание (учреждение), кадастровый №64:35:350504:2470, площадью 359,9 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	367 925
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания и размещения военного комиссариата, кадастровый №64:35:350267:11, площадью 2601 м.кв., расположенный по адресу: Саратовская область, р.п.Турки, ул. 40 лет Октября 44	398 172

Оценщик _____ Тенищев Д.А.

Оценщик _____ Конкин П.С.

Приложение № 1

Документы, содержащие характеристики объекта оценки

В xml-документе этой выписки есть два раздела, содержащих информацию о правах: по данным ГКН и по данным ЕГРП. Сервисы визуализации Росреестра в разделе 2 печатного представления выписки отображают сведения из ЕГРП. Если вы хотите просмотреть данные из ГКН, нажмите на кнопку "Показать данные по правам из ГКН". Дополнительная информация о правах из ГКН будет выведена в раздел 1. Актуальность сведений о правах в указанных реквизитах рекомендуем проверять путем сравнения дат регистрационных записей.

Показать данные по правам из ГКН

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.03.2021 № 99/2021/383000960			
Кадастровый номер:		**64:35:350267:23**	

Номер кадастрового квартала:	64:35:350267
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 63:247:002:00026970, Условный номер: 64-64-43/009/2006-189
Адрес:	Саратовская область, р-н Турковский, рп Турки, ул 40 лет Октября, д 44
Площадь, м²:	45.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	НЕЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ-(ГАРАЖ)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1890
Кадастровая стоимость, руб.:	16065.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:35:350267:11
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация Турковского муниципального района Саратовской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.03.2021 № 99/2021/383000960			
Кадастровый номер:		**64:35:350267:23**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	ОБЪЕДИНЕННОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ТУРКОВСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛИЦЕ АДМИНИСТРАЦИИ ОМО ТУРКОВСКОГО РАЙОНА
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 64-64-43/009/2006-189 от 29.05.2006
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.05.2019			
Кадастровый номер:		**64:35:350267:25**	

Номер кадастрового квартала:	64:35:350267
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 64-64-43/007/2005-41, Инвентарный номер: 63:247:002:000269710:Б:20002

Адрес:	Саратовская область, р-н Турковский, рп Турки, ул 40 лет Октября, 44
Площадь, м²:	107.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	НЕЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ (ГАРАЖ)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	37863.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:35:350267:11
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Турковский муниципальный район Саратовской области

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Тришина Л. А.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.05.2019			
Кадастровый номер:		**64:35:350267:25**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Турковский муниципальный район Саратовской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 64:35:350267:25-64/002/2019-3 от 17.05.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Приказ заместителя министра обороны Российской Федерации от 26.10.2017 №1102; Акт приема-передачи от 12.02.2018
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Тришина Л. А.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2019			
Кадастровый номер:		**64:35:350504:2470**	

Номер кадастрового квартала:	64:35:350504
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 63:247:002:000269710

Адрес:	Саратовская область, р-н Турковский, рп Турки, ул 40 лет Октября, д 44
Площадь, м²	359.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Учреждение
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1890
Кадастровая стоимость, руб.:	1520415.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:35:350267:11
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	64:35:350504:3303
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Турковский муниципальный район Саратовской области

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Гришина Л. А.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2019			
Кадастровый номер:		**64:35:350504:2470**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Турковский муниципальный район Саратовской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 64:35:350504:2470-64/002/2019-3 от 14.06.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Приказ заместителя министра обороны Российской Федерации от 26.10.2017 №1102; Акт приема-передачи от 12.02.2018
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Тришина Л. А.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

11 января 2021г.

Кадастровый номер:	64:35:350267:11
Номер кадастрового квартала:	64:35:350267
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	64:35:35 02 67:0011
Адрес (местоположение):	Саратовская область, р-н Турковский, рп Турки, ул 40 лет Октября, д 44
Площадь, м2:	2601 +/- 17.85
Кадастровая стоимость, руб.:	869838.65
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	64:35:350267:25, 64:35:000000:459, 64:35:350504:2470, 64:35:350267:23
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для обслуживания и эксплуатации здания военного комиссариата, для размещения военных организаций, учреждений и других объектов
Сведения о кадастровом инженере:	11198, уточнением местоположения границы и площади земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 64:35:350267:11, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский район, рп. Турки, ул. 40 лет Октября, д. 44, 238 , 2020-11-20
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

11 января 2021г.

Кадастровый номер:	64:35:350267:11
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 64:35-6.52 от 28.11.2017, вид/наименование: Охранная зона газораспределительной сети газопровода высокого давления от места врезки у ГРП № 1 до ж.д. № 219 по ул. Ленина, до ж.д. № 132 по ул. Советская, протяженностью 10788 м, с кадастровым номером 64:35:000000:459, тип: Охранная зона инженерных коммуникаций, дата решения: 16.11.2017, номер решения: № Т-387-р, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 64:35-6.22 от 16.07.2012, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территории охранная зона сооружения - электросетевой комплекс ВЛ 10-0,4 кВ Ф1003 ПС 110/35/10 кВ Турковская в Турковском районе Саратовской области, тип: Охранная зона инженерных коммуникаций, дата решения: 24.02.2009, номер решения: №160, дата решения: 28.06.2012, номер решения: 164/12-охр.-СВ – 186/12-охр., наименование ОГВ/ОМСУ: Средне-Волжское Управление Ростехнадзора, дата решения: 23.05.2012, номер решения: №2-1293, дата решения: 04.07.2012, номер решения: 1509
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

11 января 2021г.

Кадастровый номер:	64:35:350267:11
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 11.01.2021; Реквизиты документа-основания: Распоряжение Министерства инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области от 16.11.2017 № № Т-387-р выдан: Министерство инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 11.01.2021; Реквизиты документа-основания: Постановление от 24.02.2009 № №160; Решение о согласовании границ охранных зон от 28.06.2012 № 164/12-охр.-СВ – 186/12-охр. выдан: Средне-Волжское Управление Ростехнадзора; Доверенность от 23.05.2012 № №2-1293; Обращение Чумаковой Н.В. действующей по доверенности №2-1293 от 23.05.2012г. от 04.07.2012 № 1509.
Получатель выписки:	Никитин Алексей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Турковского муниципального района

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

11 января 2021г.

Кадастровый номер:		64:35:350267:11	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Турковский муниципальный район Саратовской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64:35:350267:11-64/002/2019-3 17.05.2019 17:32:50
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11 января 2021г.			
Кадастровый номер:	64:35:350267:11		

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

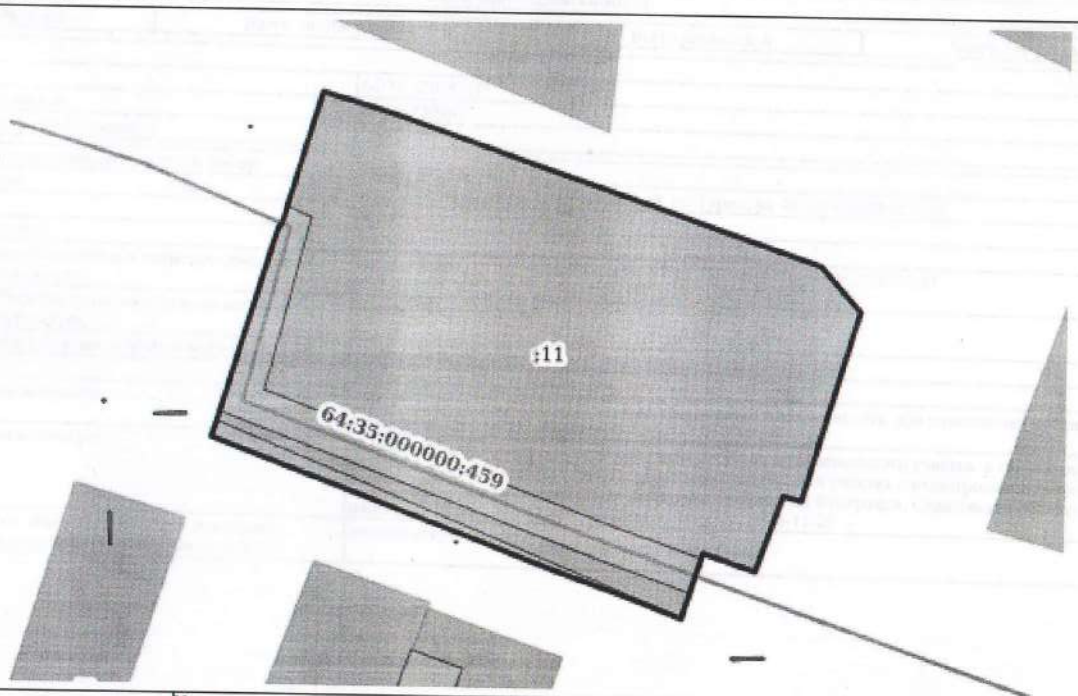
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
11 января 2021г.			
Кадастровый номер:	64:35:350267:11		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение № 2
Фотографии объекта оценки

.гараж 45 м.кв.

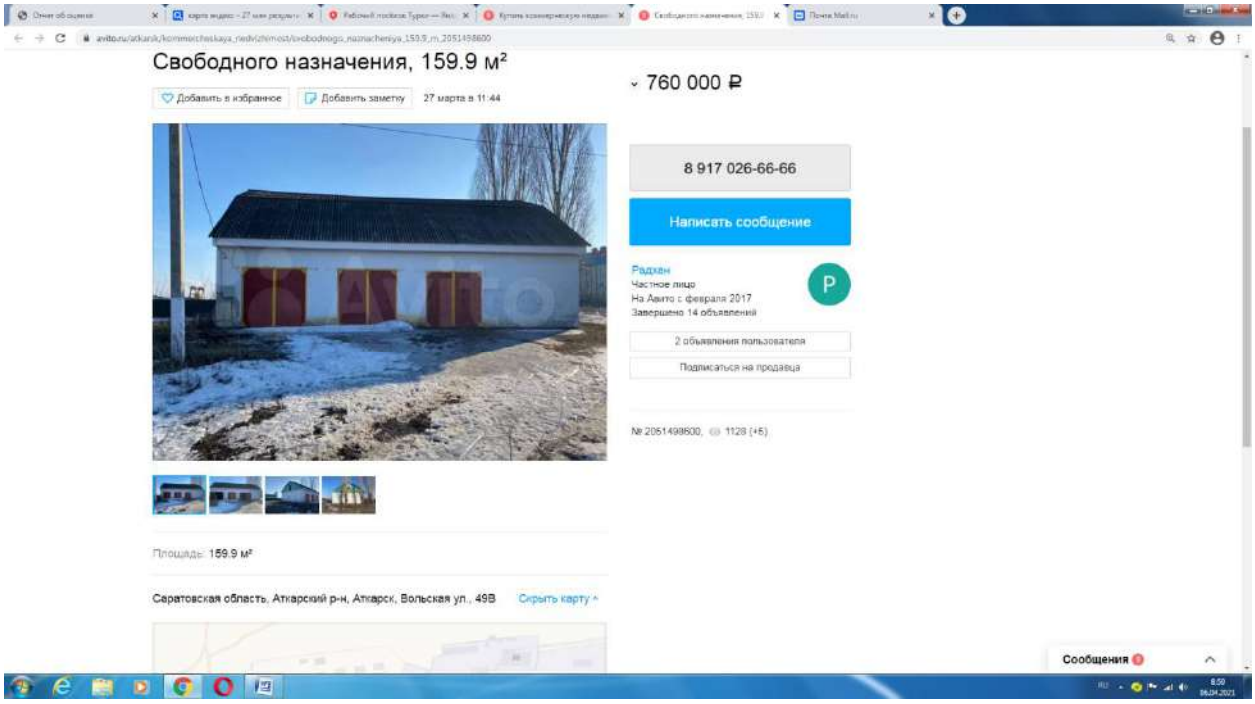
.Гараж 107 м.кв.

Здание военкомата

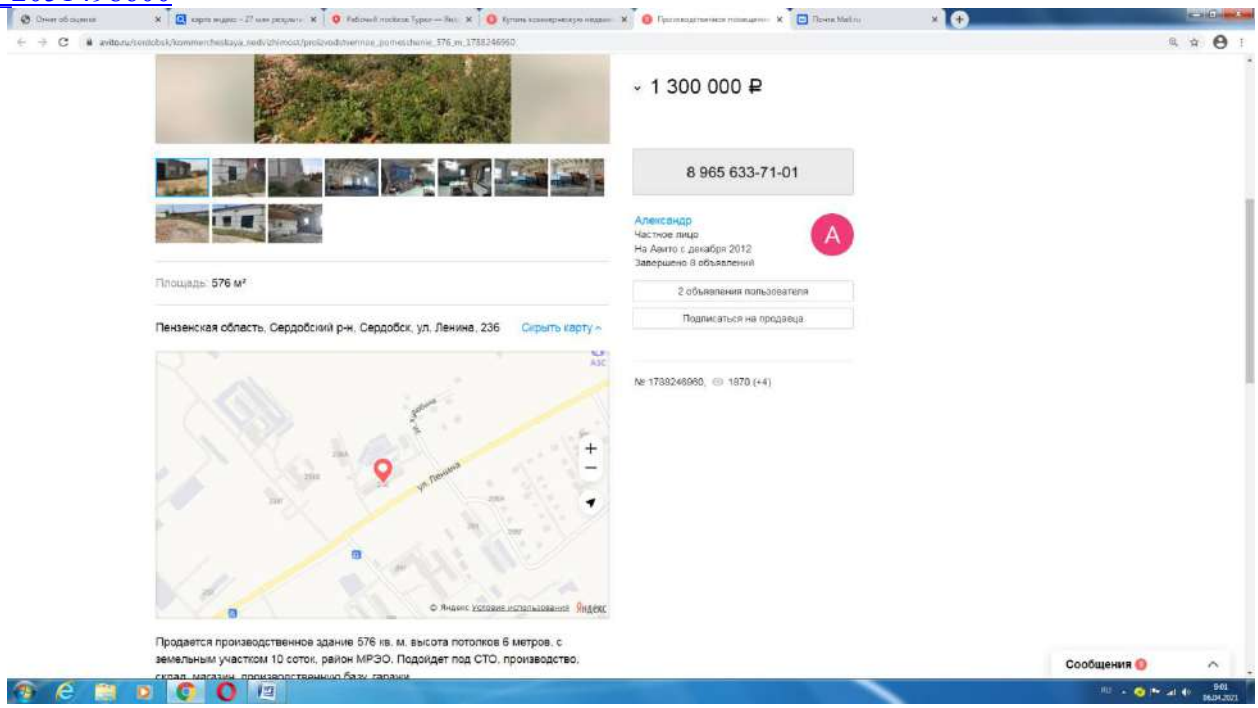
РАЗМЕТКА ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ

Приложение № 3

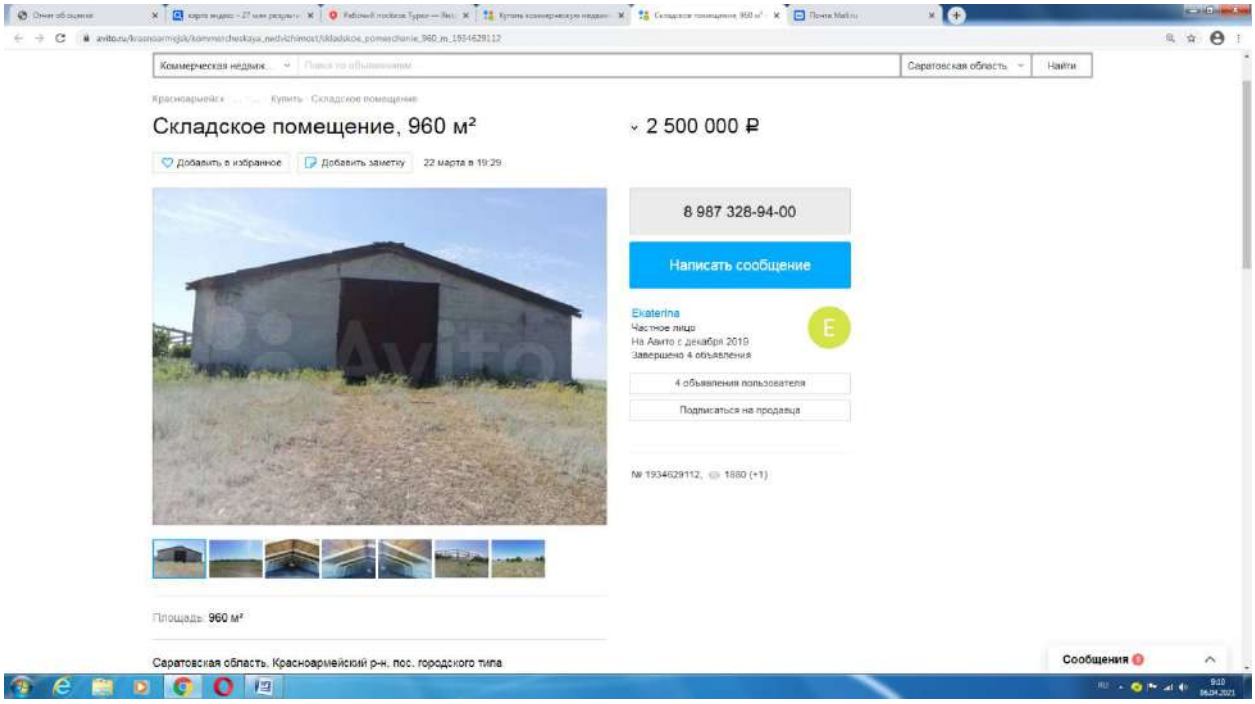
Информация используемая в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости



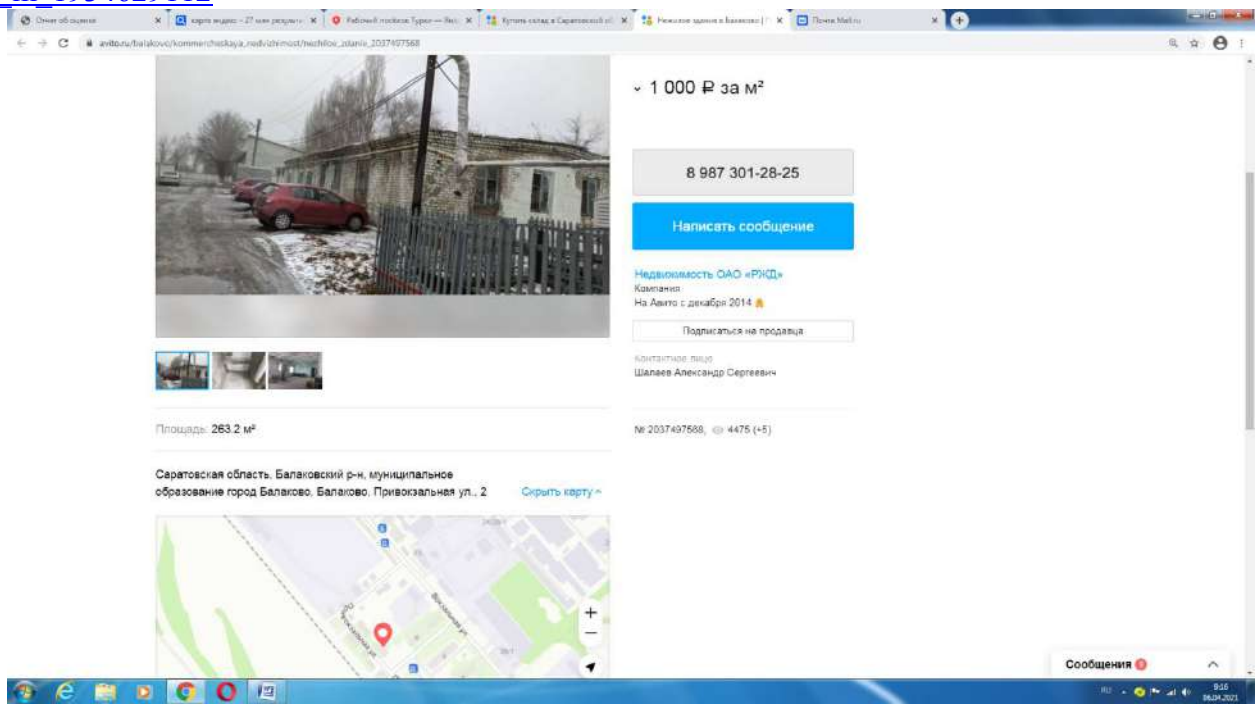
https://www.avito.ru/atkarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_159.9_m_2051498600



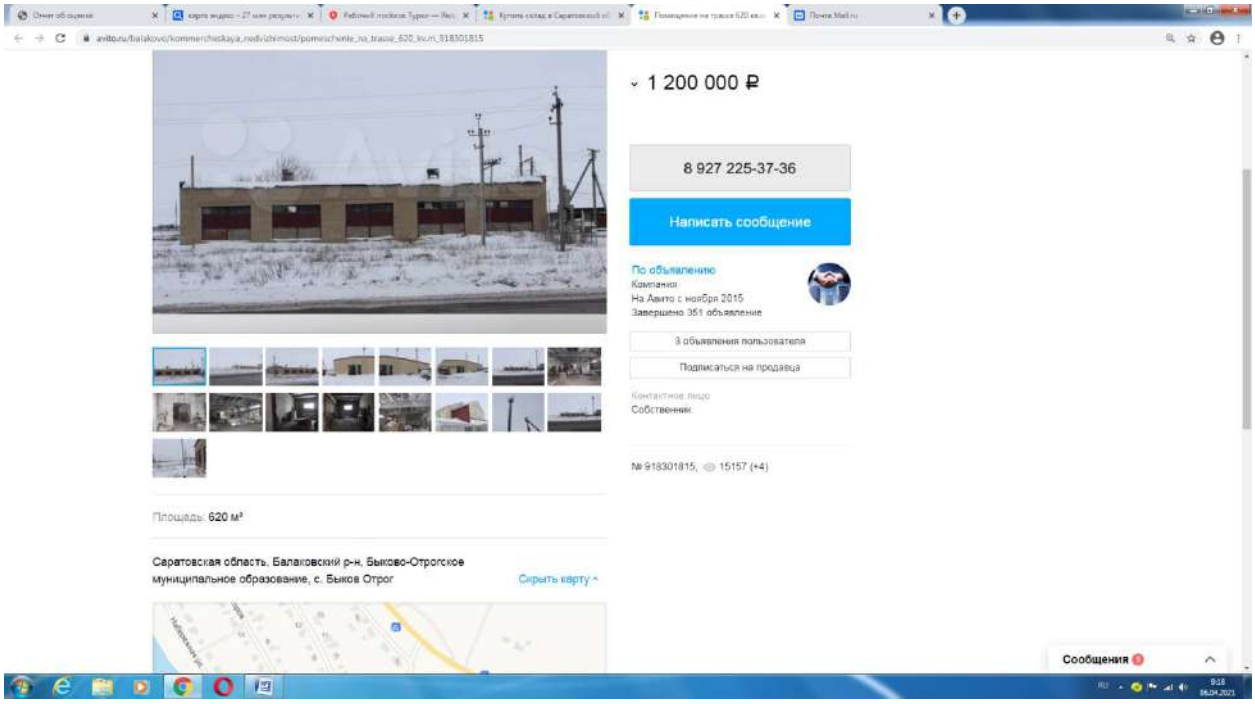
https://www.avito.ru/serdobsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_576_m_1788246960



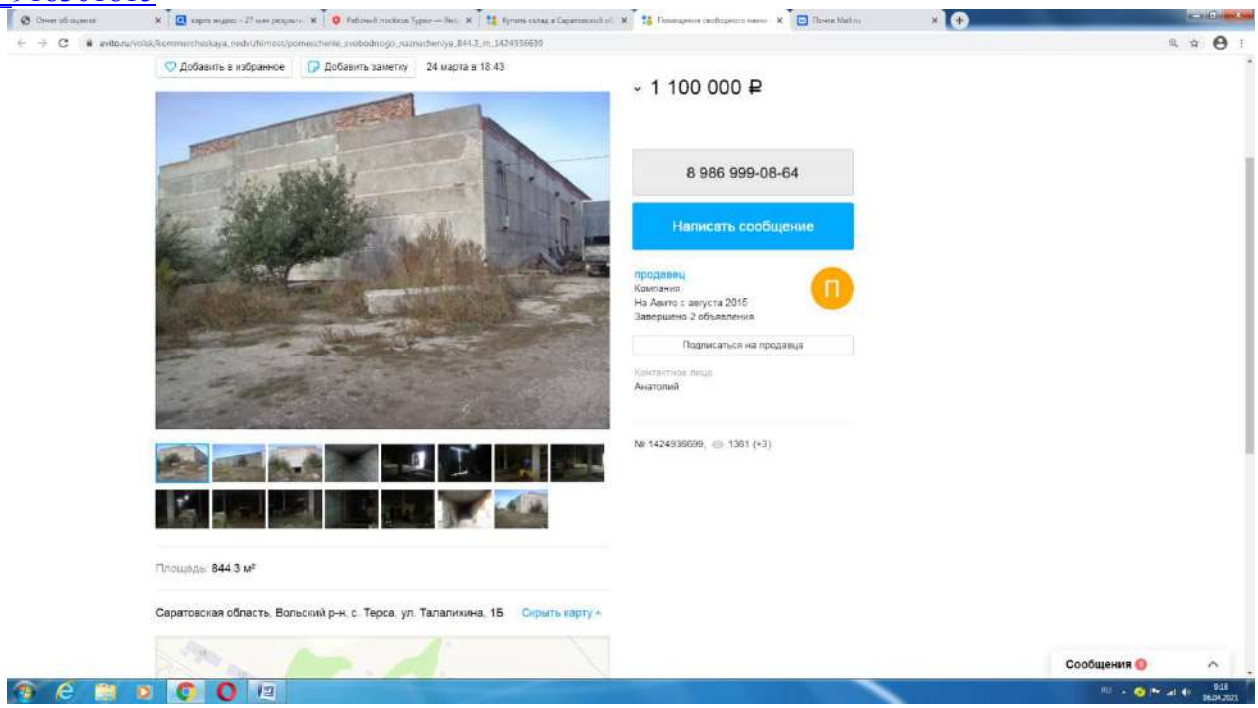
https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_960_m_1934629112



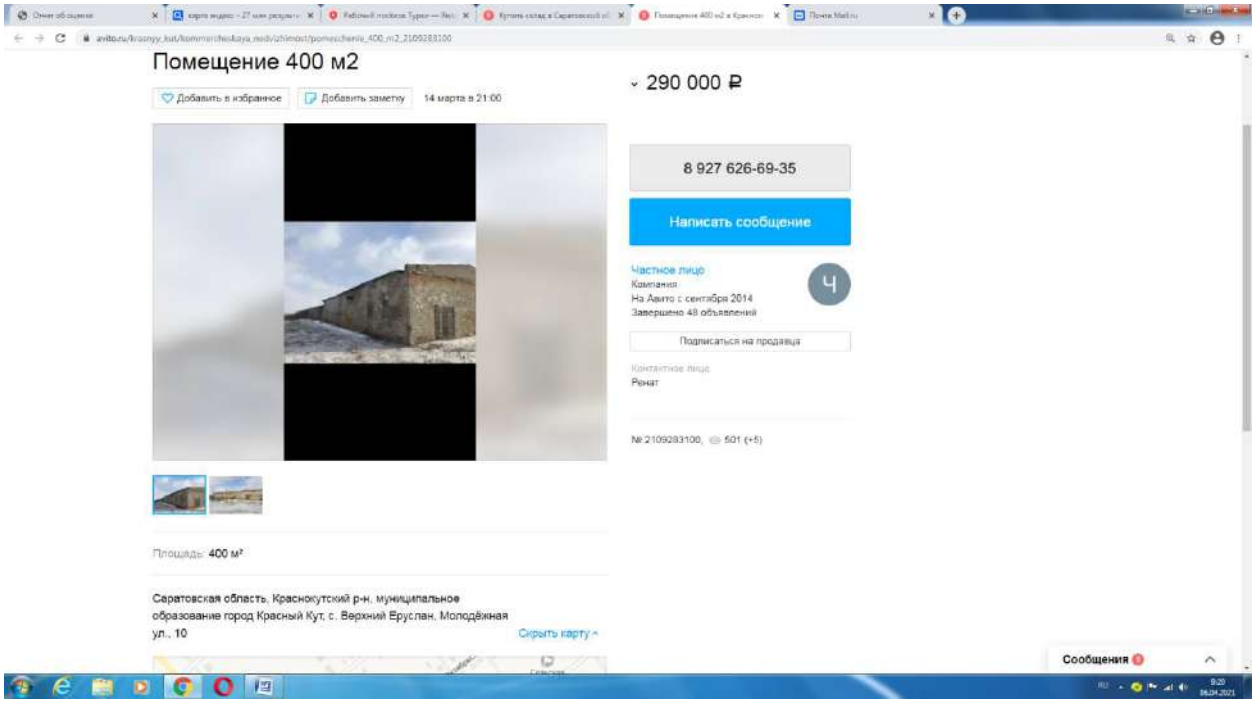
https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_2037497568



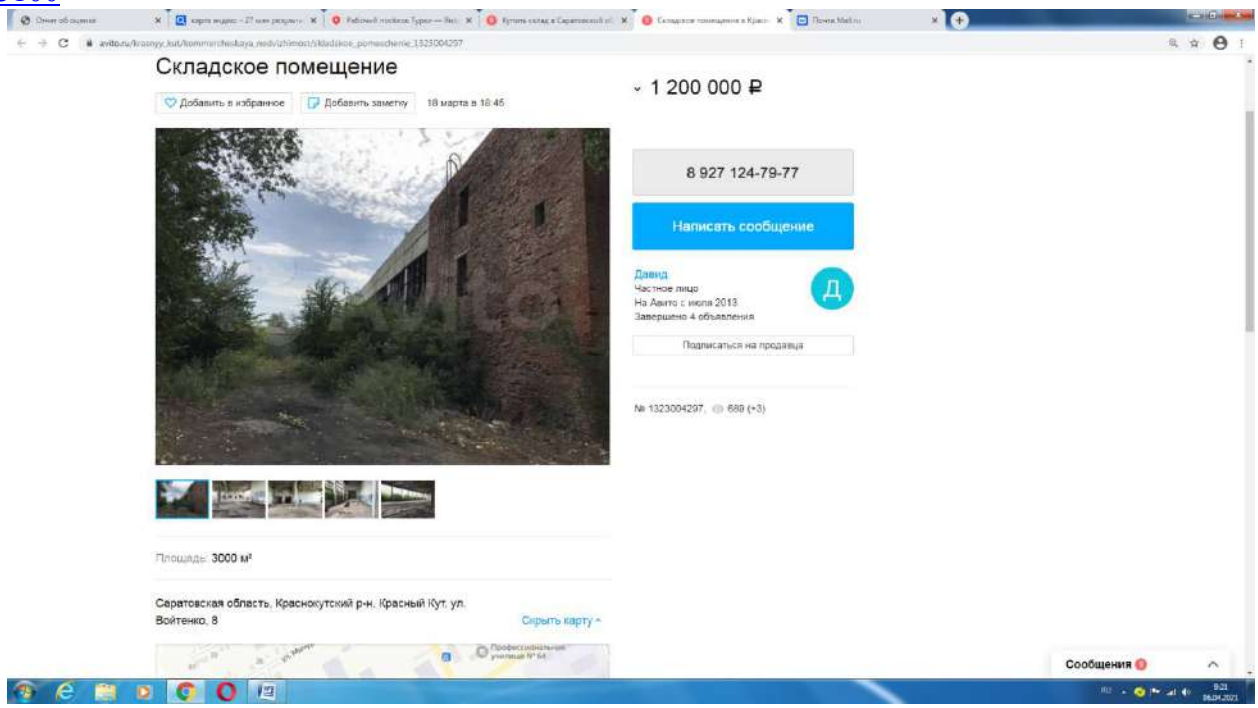
https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_trasse_620_kv.m_918301815



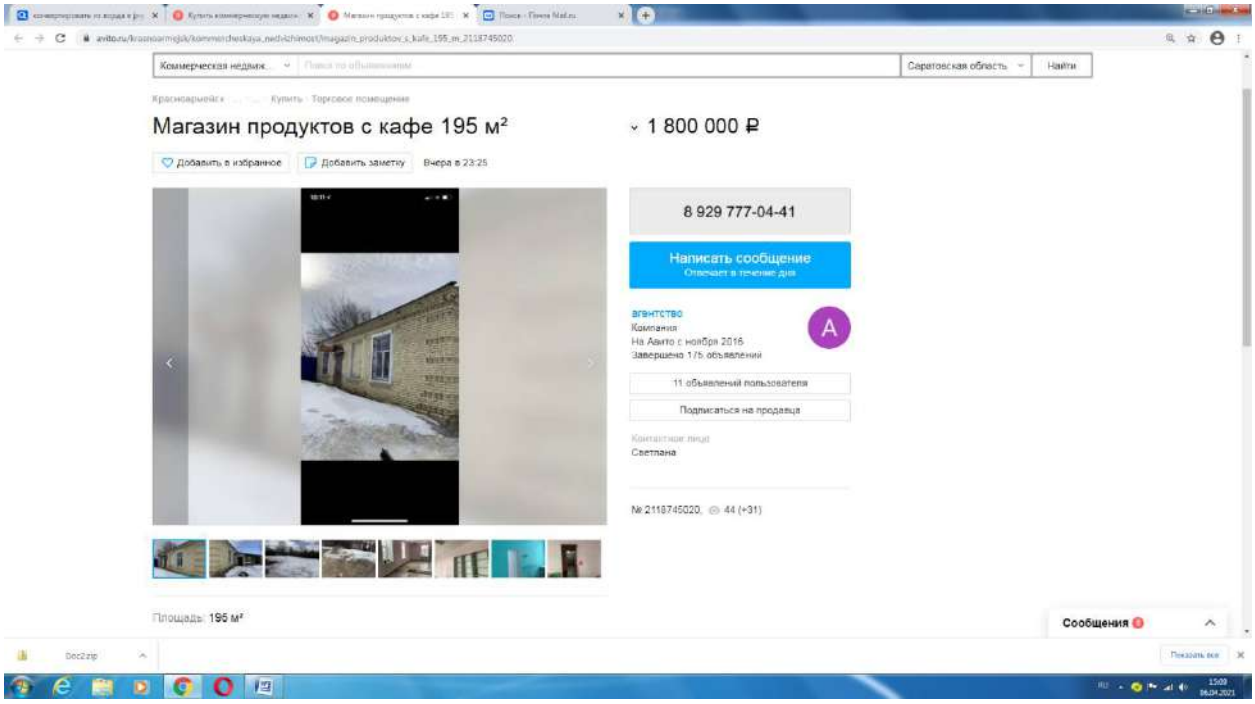
https://www.avito.ru/volsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_844.3_m_1424936699



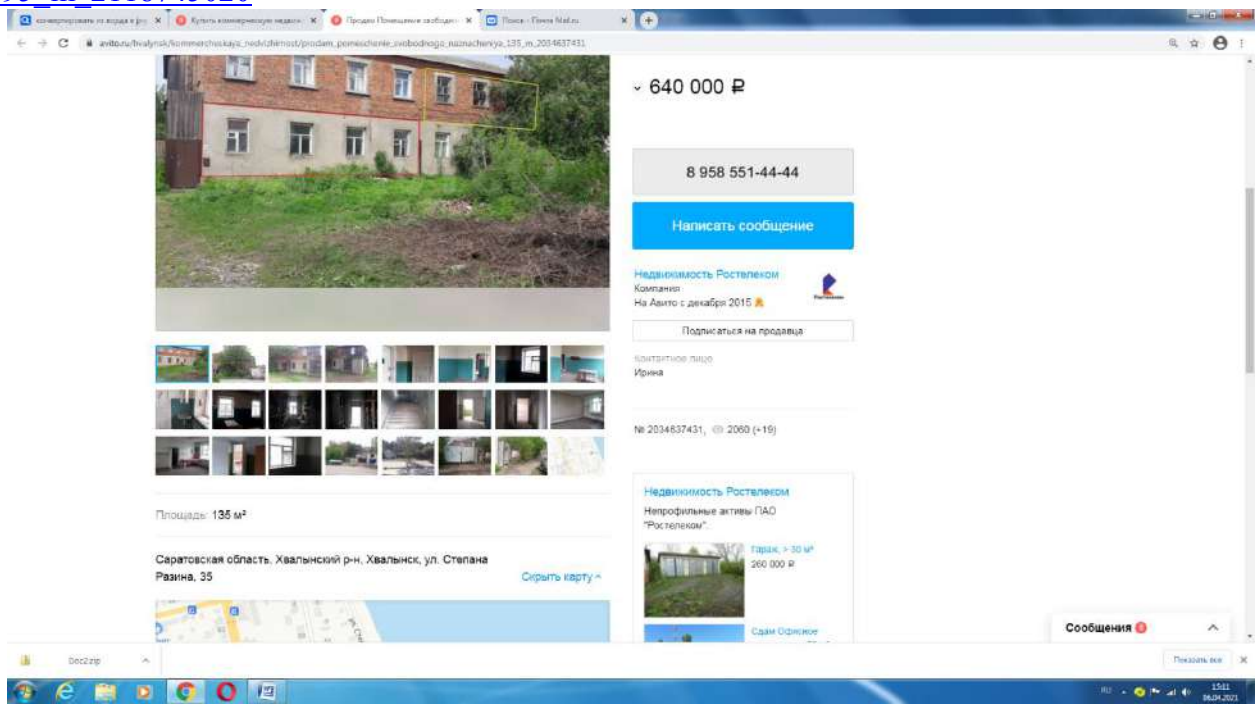
https://www.avito.ru/krasnyy_kut/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_400_m2_2109283100



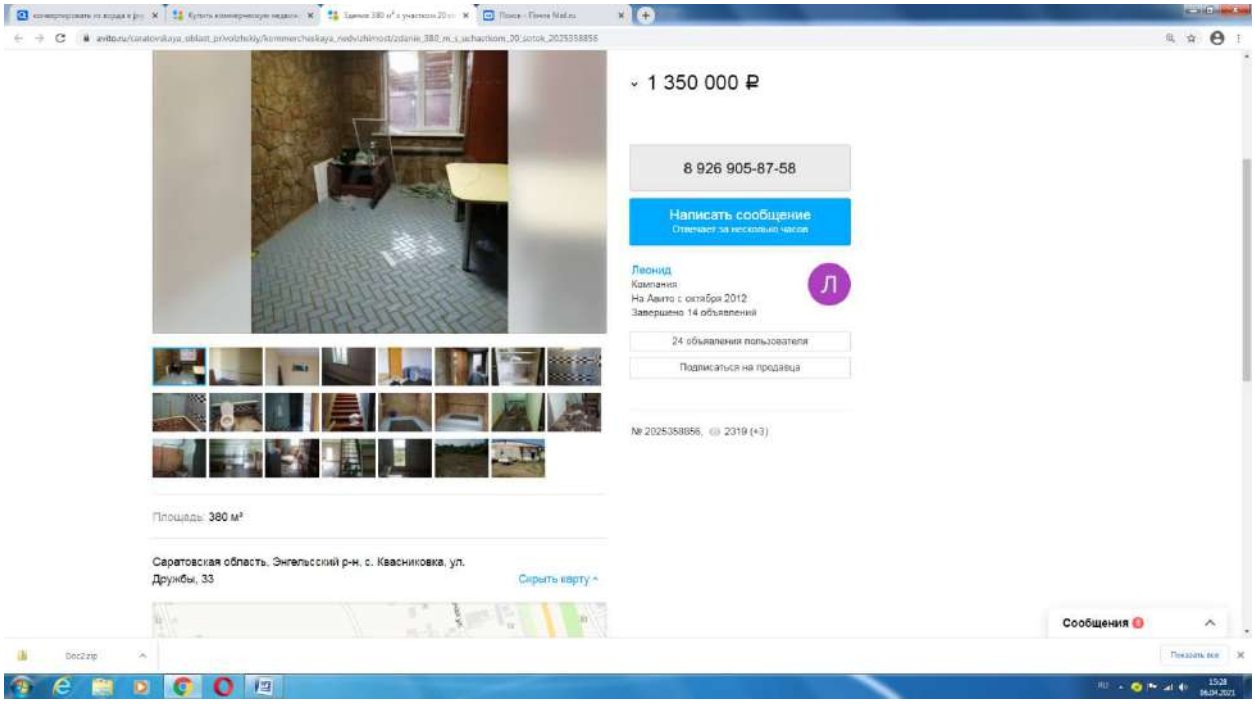
https://www.avito.ru/krasnyy_kut/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1323004297



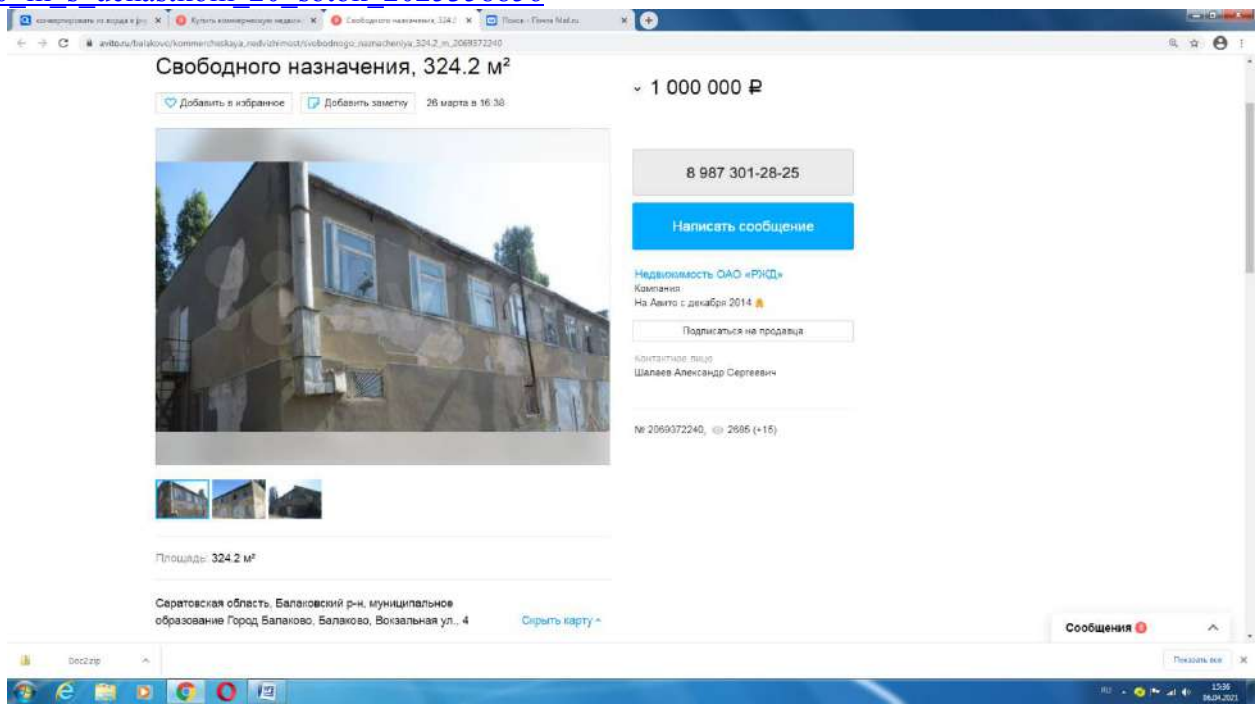
https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_produktov_s_kafe_195_m_2118745020



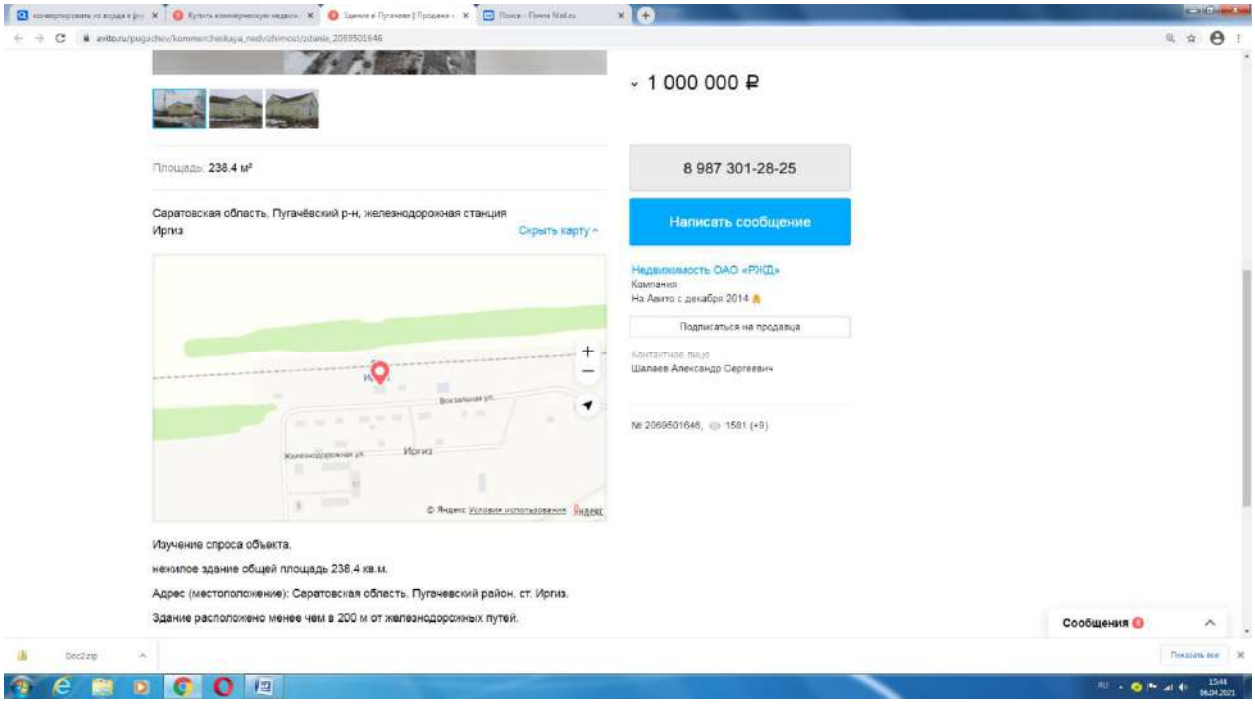
https://www.avito.ru/hvalynsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_135_m_2034637431



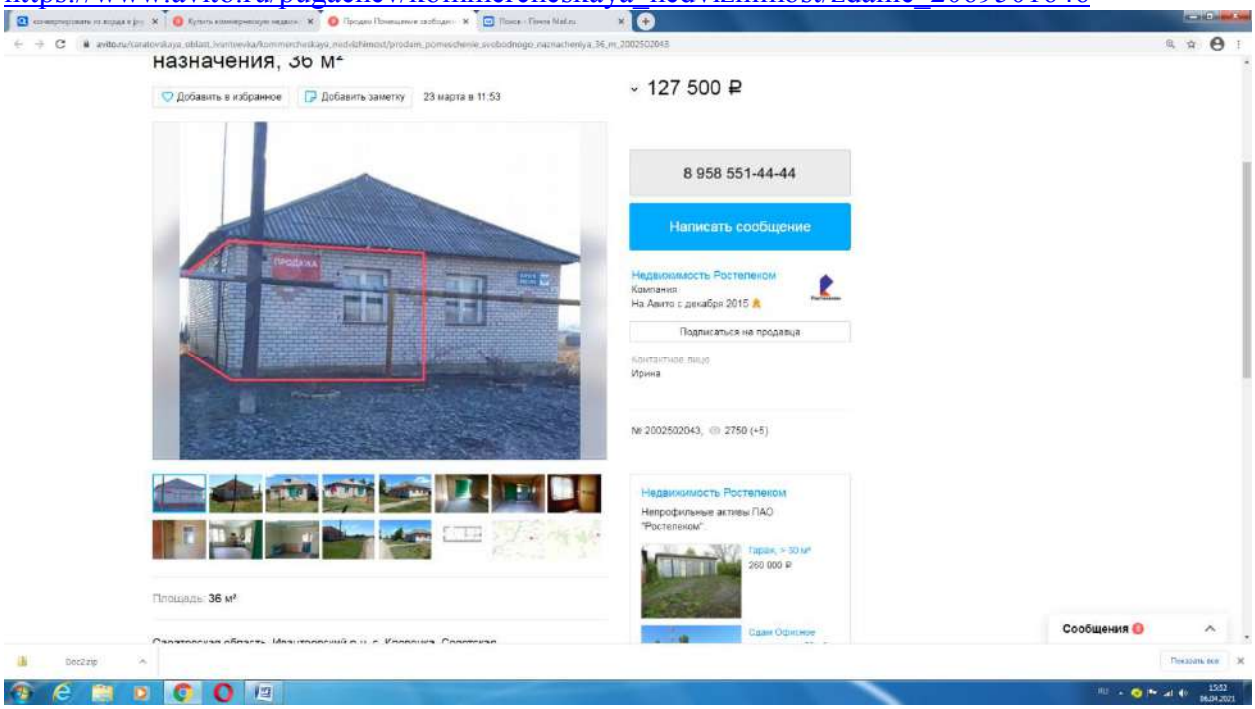
https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_380_m_s_uchastkom_20_sotok_2025358856



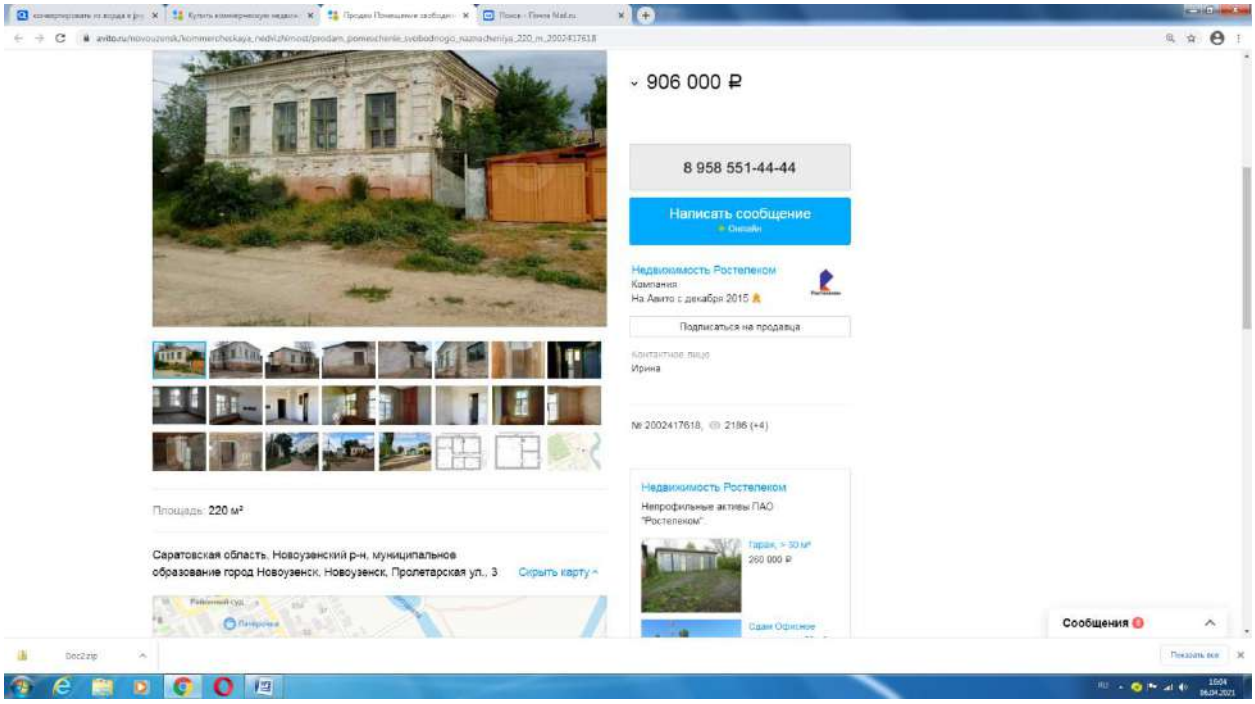
https://www.avito.ru/balakovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_324.2_m_2069372240



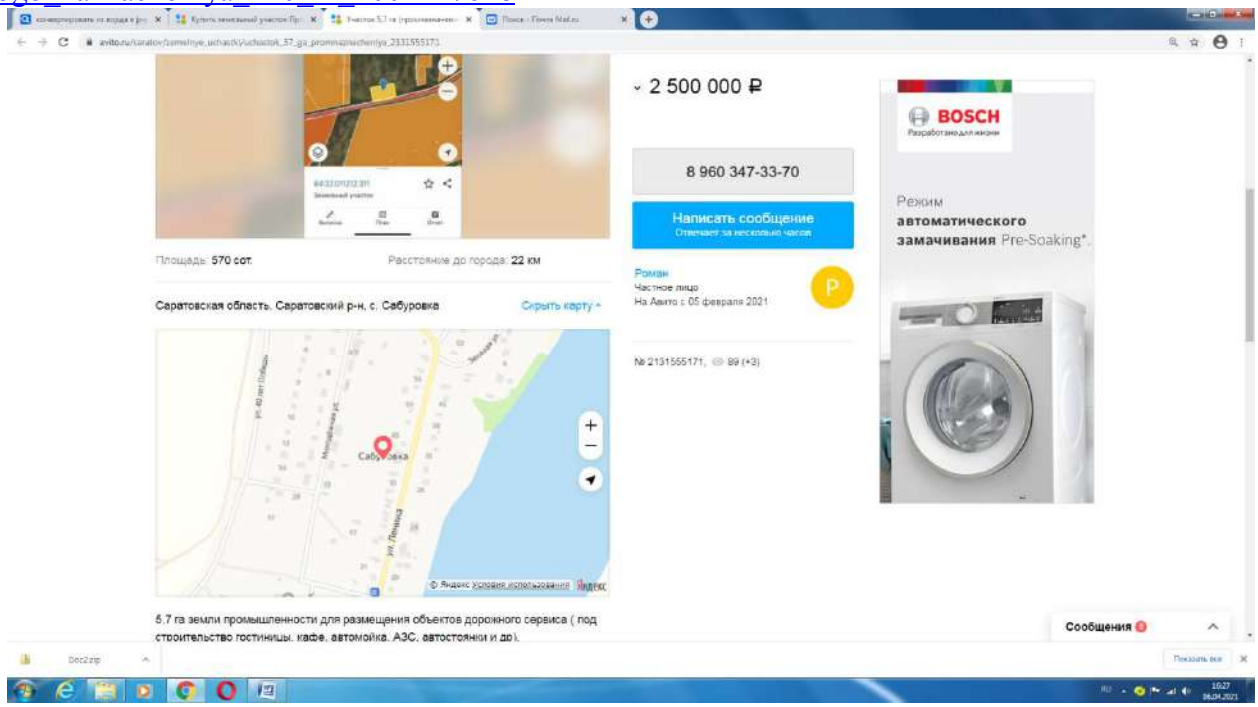
https://www.avito.ru/pugachev/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2069501646



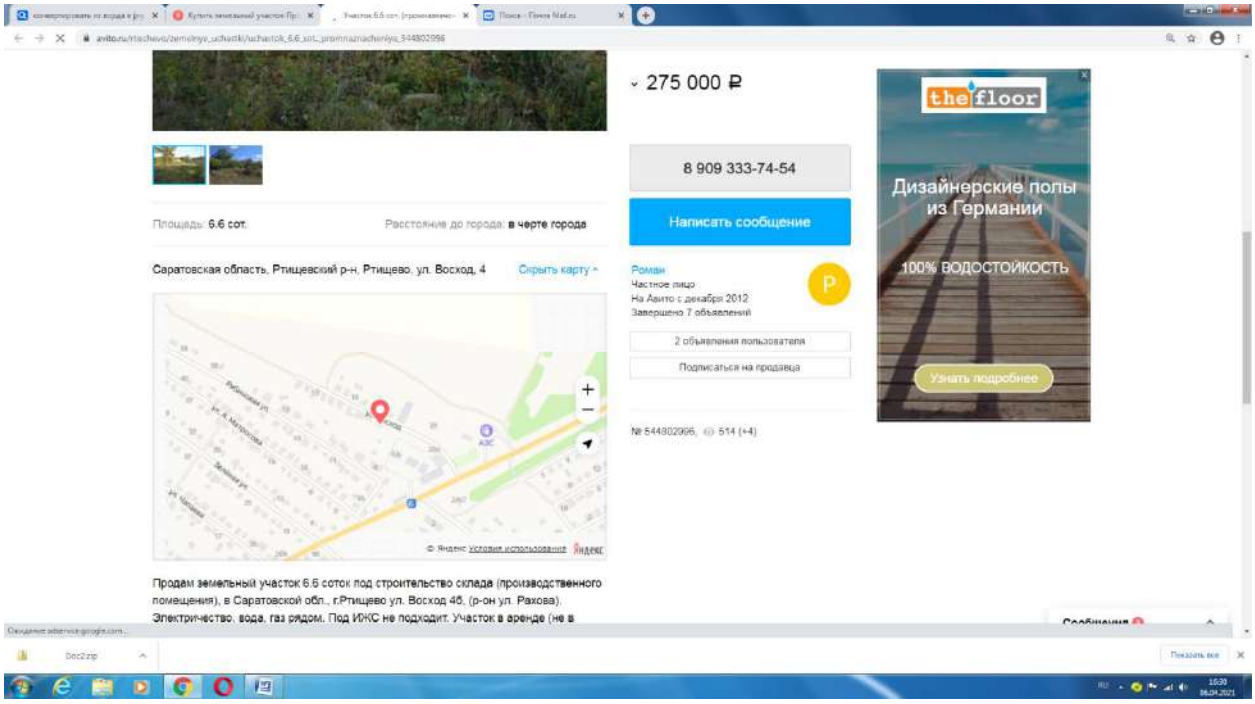
https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36_m_2002502043



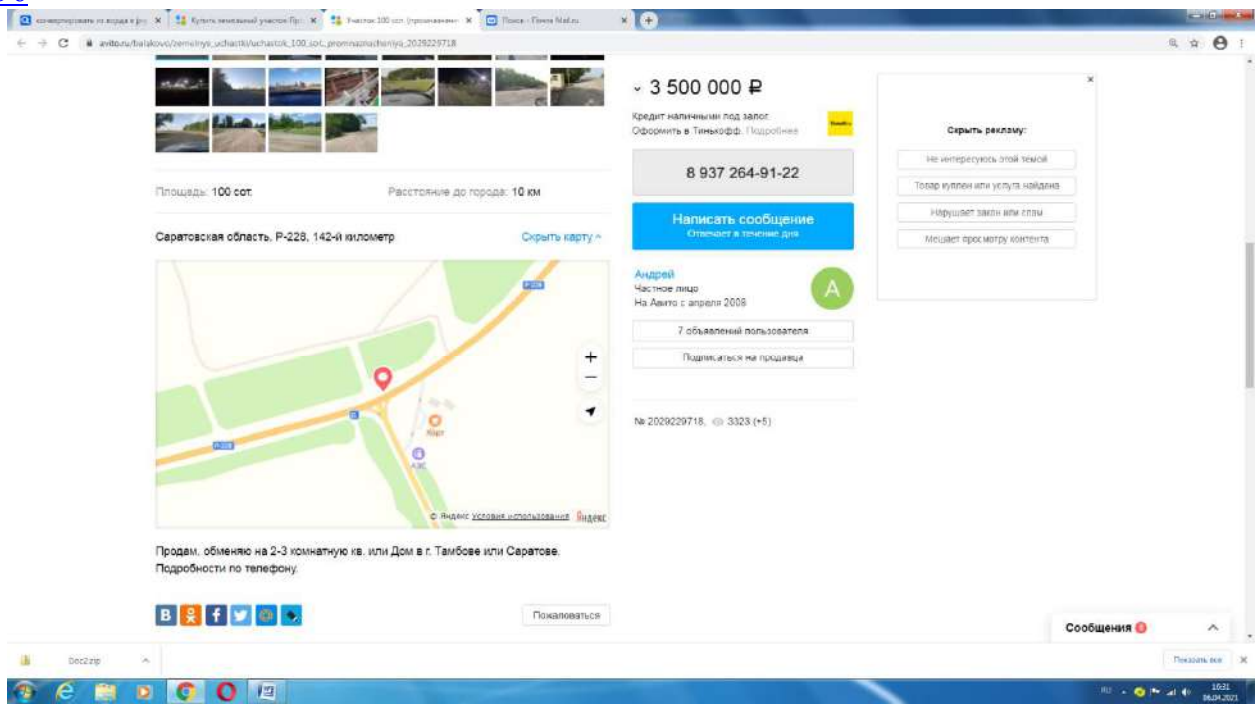
https://www.avito.ru/novouzensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_2002417618



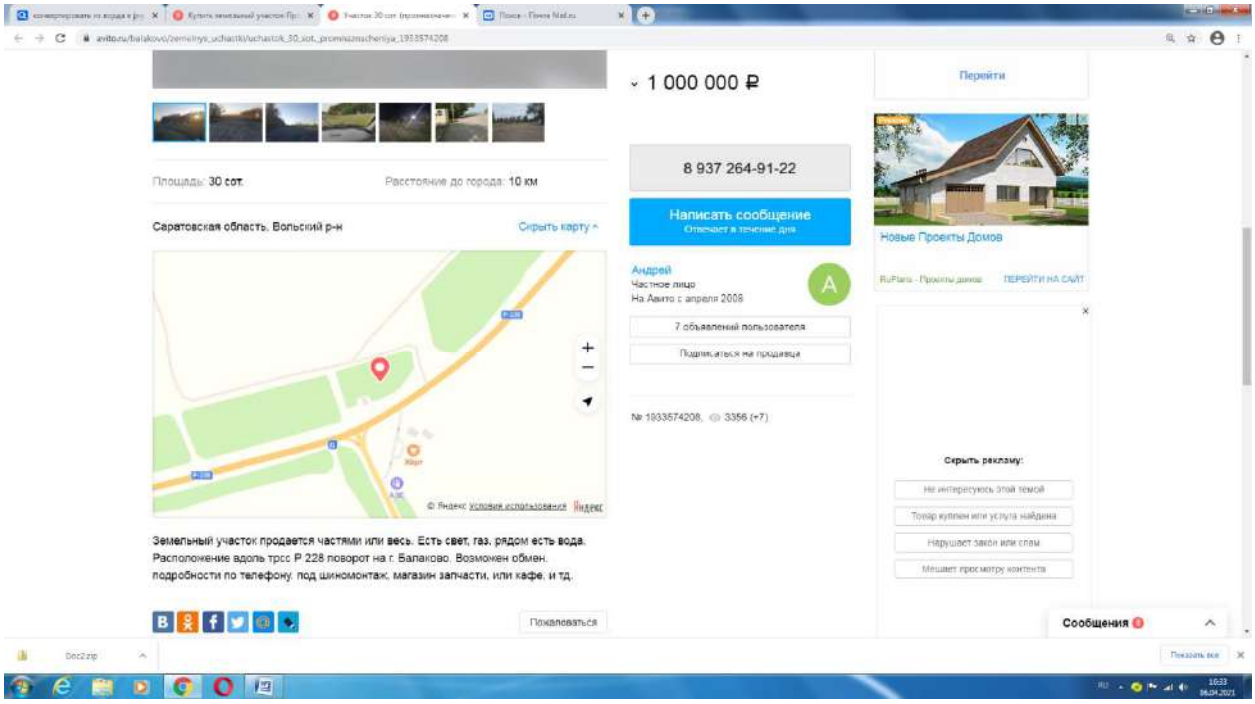
https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_promnaznacheniya_2131555171



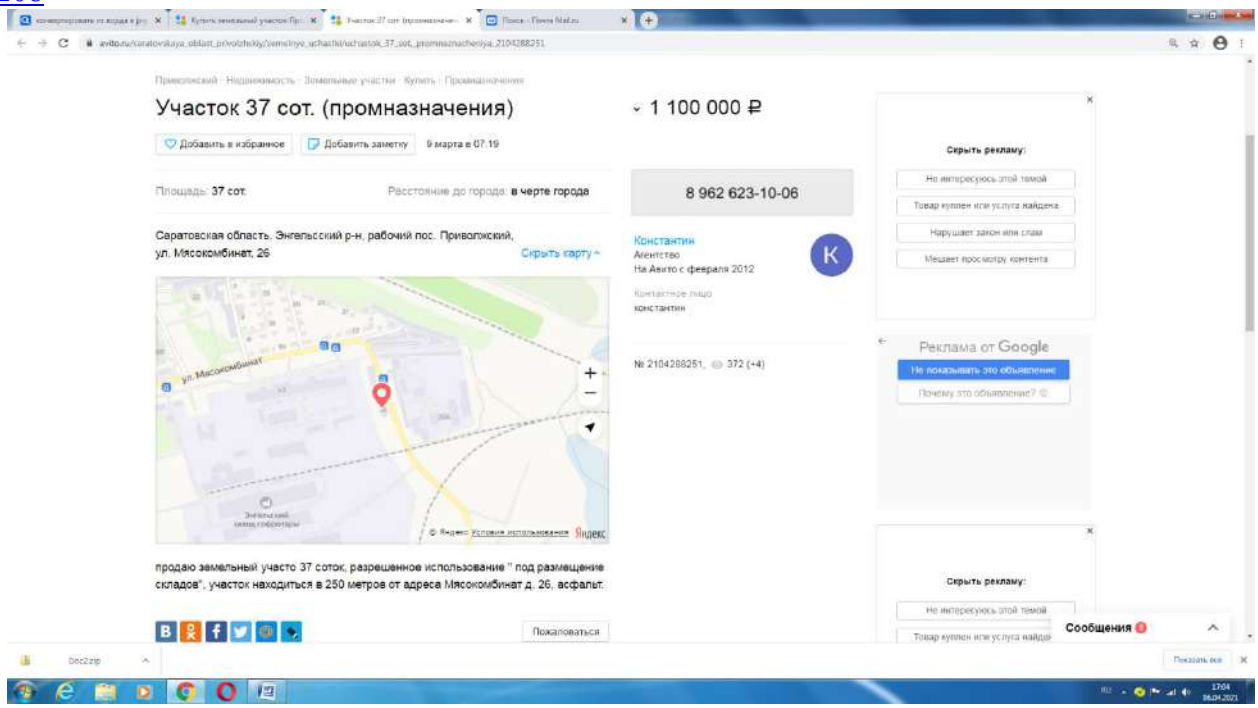
https://www.avito.ru/rtischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_sot._promnaznacheniya_544802996



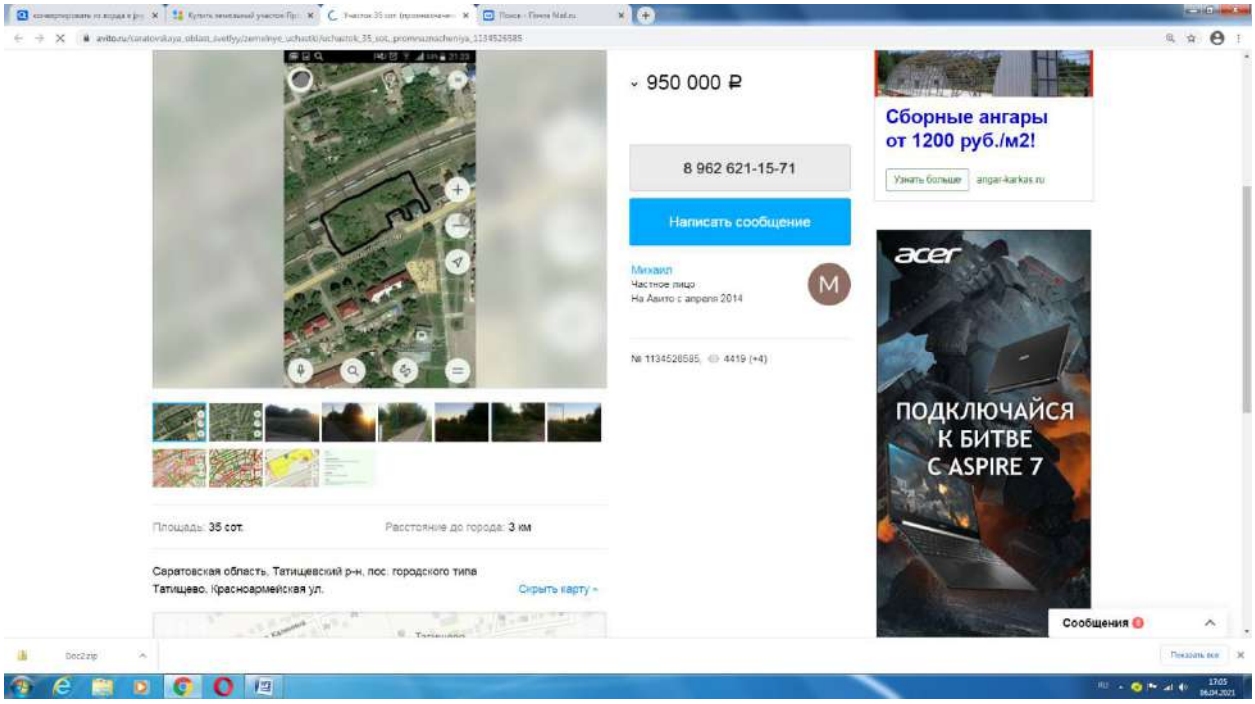
https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2029229718



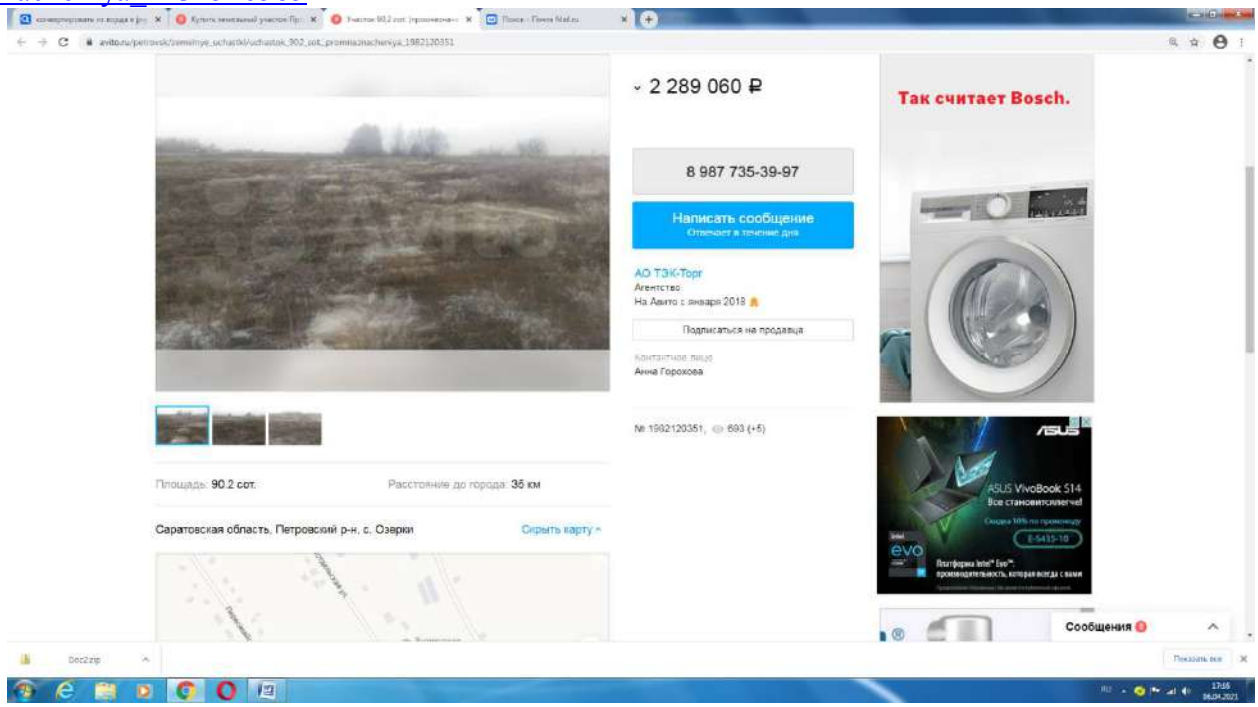
https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1933574208



https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_2104288251

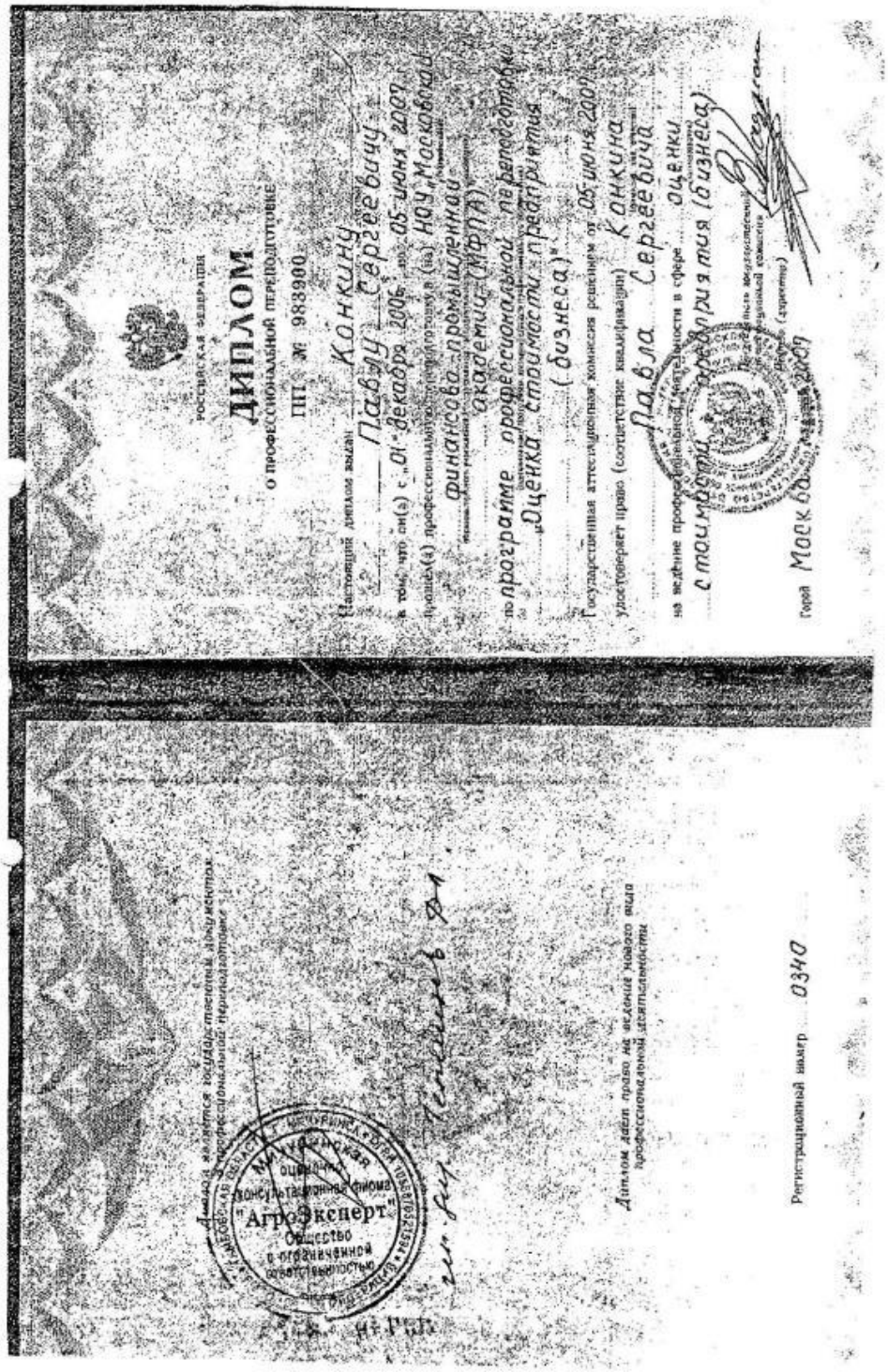


https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1134526585



https://www.avito.ru/petrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_902_sot._promnaznacheniya_1982120351

Приложение № 4
Копии профессиональных документов оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 983900

Настоящий диплом выдан Конкину Павлу Сергеевичу

в том, что он(а) с „01" декабря 2006 г. по „05" июня 2009 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московская финансово-промышленная академия (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „05" июня 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Конкина Павла Сергеевича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва „05" июня 2009 г.

Регистрационный номер 0340

Диплом является государственным документом

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Консультационная фирма „АгроЭксперт" Общество с ограниченной ответственностью

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Конкин Павел Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 682961992250

(инн)

включен в реестр членов РОО:

30 января 2008 года, регистрационный № 003337

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0001110 *

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1865745664
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения САО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» ноября 2020г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Мичуринская оценочно-консультационная фирма Общество с ограниченной ответственностью «Агроэксперт»** Юридический адрес: 393760, Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Пролетарская, д.24, офис 3 ИНН/КПП 6827014931/682701001 р/с 40702810961266010050 9 в Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк к/с 30101810800000000649 БИК 046850649 Тел. 8-910-654-06-07

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.12.2020г. по 24 часа 00 минут 03.12.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 04.12.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100.000.000 (сто миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**16.800 (шестнадцать тысяч восемьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1644657337 от 25 ноября 2020 года - Правила страхования.
Представитель страховщика:	**Крутова О.А.** Код 19112652

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

Страхователь
М.П. (подпись) **ТеннищевД.А.**

Страховщик
М.П. (подпись) **Кременевская Т.Б.**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011791-1 «10» мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Конкину Павлу Сергеевичу

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

от «10» мая 2018 г. № 63

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» мая 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ООО МОКФ «Агроэксперт»
Генеральный директор Тенищев Д.А,
_____

Прошито и пронумеровано:
_____листов)

М.П.