

Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № 2255(24)

Дата составления: 22.12.2020г.

Об определении рыночной стоимости объектов оценки:

1. Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м² по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28.
2. Земельный участок площадью 1145 м² с кадастровым номером 64:35:350427:37 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28

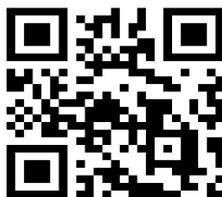
Цели и задачи оценки: Определение цены возможной продажи объектов.

ЗАКАЗЧИК: Администрация Турковского муниципального района Саратовской области.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: «ИСЭ» ИНН 6449057645, ОГРН 1106449003033 от 11.08.2010г.

(Юридический адрес: 413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис. Тел.: (845-3) 75-38-62, сайт www.galaktik.ru, E-mail: info@galaktik.ru, Instagram: @ocenka_engels

Оценщик: Каменев Иван Сергеевич, реестровый номер 2644 в «Экспертный совет» от 22.01.2019г. квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 15.02.2019г. №016575-1, от 14.12.2018 №016007-2.



г. Энгельс
2020г.

Сопроводительное письмо к отчету

Главе Турковского М.Р.
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №2255(24) от 09.12.2020г. была произведена оценка объектов с целью определения их рыночной стоимости.

Оценка была произведена в соответствии с:

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Итоговая величина стоимости объектов:

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м2 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28	230 000
2	Земельный участок площадью 1145 м2 с кадастровым номером 64:35:350427:37 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28	120 000

Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей.

Оценщик

Каменев И.С.



СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо к отчету	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
Итоговая величина стоимости объектов оценки:	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
<i>Состав объектов оценки</i>	8
<i>Правовое положение объектов</i>	8
<i>Местоположение объектов</i>	8
<i>Данные об осмотре</i>	8
<i>Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости</i>	8
<i>Перечень использованных данных и документов</i>	9
Анализ рынка	9
<i>Краткая характеристика рынка</i>	9
<i>Анализ достаточности и достоверности использованной информации</i>	9
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	29
Основные понятия	30
Затратный подход	30
Сравнительный подход	36
Доходный подход	43
Определение возможных границ интервала итоговой стоимости	48

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	1. Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м ² 2. Земельный участок площадью 1145 м ² с кадастровым номером 64:35:350427:37
Адрес месторасположения:	1. Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28 2. Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28
Площадь, м²:	1. 169,7 2. 1145
Кадастровый (или условный) номер	1. 64:35:350504:3589 2. 64:35:350427:37

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Руб. № п/п	Наименование	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м ² по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28	Не использовался	230 000	Не использовался
2	Земельный участок площадью 1145 м ² с кадастровым номером 64:35:350427:37 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28	Не использовался	120 000	Не использовался

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м ² по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28	230 000
2	Земельный участок площадью 1145 м ² с кадастровым номером 64:35:350427:37 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28	120 000

Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

Оценщик

Каменев И.С.



СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<i>Наименование</i>	<i>Показатели</i>
Заказчик:	Администрация Турковского муниципального района Саратовской области
ОГРН (основной государственный регистрационный номер) или паспорт, дата присвоения (выдачи):	ИНН 6435001900; ОГРН 1036404600154, КПП 643501002
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070, Саратовская область, р.п Турки, ул. Советская, 26
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»
Реквизиты:	ОГРН 1106449003033 дата присвоения 11.08.2010 г., ИНН 6449057645 КПП 644901001
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис № 022-073-005161/20 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-005161/20 от 09.06.2019 г. Срок действия – с 01.08.2020 г. до 31.07.2021 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
Телефон/факс:	(8453) 75-38-62
E-mail:	info@galaktik.ru
http://	www.galaktik.ru
Место нахождения исполнителя:	413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14
Оценщик-исполнитель:	Каменев Иван Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:	Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2644 от 22.01.2019 г. Адрес Ассоциации: г.Москва, Хохловский пер., д. 13,стр.1, тел. 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru.
Квалификация:	- Высшее образование. Квалификация: экономист - менеджер. Диплом КА № 74647 ФГОУ ВПО «Поволжская академия государственной службы имени П.А. Столыпина» от 16.06.2011 г. рег. № 197, г. Саратов; - Диплом оценщика СГТУ г. Саратов ПП-I №231844 дата выдачи 29.02.2012г. - Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0010 от 31.01.2015г., г. Саратов ЧУ "ООДПО "Международная академия экспертизы и оценки". Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества от 15.02.2019г. №016575-1, от 14.12.2018 №016007-2.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Страхование ответственности оценщика:	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-005023/20 по договору № 022-073-005023/20 от 26.05.2020 г. срок действия – с 01.06.2020 г. по 31.05.2021 г. страховая сумма – 300 тыс. руб., полис (договор) №2000SB4001650 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб.
Привлеченные организации:	Не привлекались
Привлеченные специалисты:	Не привлекались
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Наименование</i>	<i>Показатели</i>
Нормативный документ	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7), стандарты «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
Объекты оценки:	1. Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м ² 2. Земельный участок площадью 1145 м ² с кадастровым номером 64:35:350427:37
Местоположение объектов:	1. Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28 2. Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28
Имеющиеся права на объекты оценки	1. Собственность 2. Собственность
Собственник объектов:	1. Турковский муниципальный район 2. Турковский муниципальный район
Реквизиты собственника:	ОГРН 1036404600154
Оцениваемые права:	Право собственности (без учета обременений)
Основание для проведения оценки:	Договор № 2255 (24) от 09.12.2020 г
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):	09.12.2020г.
Дата составления отчета	22.12.2020г.
Срок проведения оценки	09.12.2020 - 22.12.2020г.
Цель оценки:	02 - Купля - продажа, мена
Код объекта оценки	140 Оценка нежилых зданий 110 Оценка земель различного назначения
Вид стоимости:	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение цены возможной продажи

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

- вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
- оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- фотографии, чертежи и схемы, если такие приводятся в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, какая либо ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены;
- оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- определенная величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;
- отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
- вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона;
- все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office, результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).
- В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Состав объектов оценки

Объекты представляют собой:

1. Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м² по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28. Материал стен – кирпич. Состояние конструктивных элементов - неудовлетворительное.
2. Земельный участок площадью 1145 м² с кадастровым номером 64:35:350427:37 по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28. Разрешённое использование - Для размещения производственных зданий.

Показатели	Описание
Назначение	1. Нежилое здание 2. Земельный участок
Текущее использование объектов	1. не используется 2. по назначению

Правовое положение объектов

Наименование	Описание
Правообладатель	1. Турковский муниципальный район 2. Турковский муниципальный район
Пакет прав	1. Собственность 2. Собственность
Правоподтверждающие документы	Выписки из ЕГРН (представлены в приложениях)
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц	нет данных
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

Местоположение объектов

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	р.п. Турки
Месторасположение объекта в населенном пункте	окраина
Характеристика окружения объекта	жилые дома, нежилые здания
Характеристика улицы, на которой расположен объект	Местного значения Асфальт Состояние: удовлетворительное
Характеристика соседей	жилые дома, нежилые здания
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объектов	11.12.2020г.
Представитель оценщика	Плахов В.А.
Другие лица	нет
Осуществление съемки объекта	съемки произведены цифровым фотоаппаратом
Применение дополнительных технических средств	Не применялись

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Балансовая стоимость

Наименование объектов	Полная восстановительная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
-----------------------	--	----------------------------



Дата, на которую приведена балансовая стоимость		
Объекты оценки	Нет данных	Нет данных

Примечание:

- По оцениваемым объектам данных о балансовой стоимости заказчиком не предоставлено.

Кадастровая стоимость

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая, инвентаризационная стоимость, руб.
1. Нежилое здание (Котельная), общей площадью 169,7 м ² 2. Земельный участок площадью 1145 м ² с кадастровым номером 64:35:350427:37	1. 64:35:350504:3589 2. 64:35:350427:37	1. 14048440,31 2. 104366,75

Перечень использованных данных и документов

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объекта	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем Оценщика
Качественные характеристики объекта	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем Оценщика
Документы	Все использованные при расчетах документы представлены в приложениях

Анализ рынка

Краткая характеристика рынка

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объект	Нежилое здание Земельный участок
2	Масштаб рынка	Местный городской
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	рынок коммерческой недвижимости Рынок земель различного назначения
4	Степень готовности к эксплуатации	Существующий, действующий
5	Наиболее распространенный тип участников на рынке	Государственные и муниципальные организации Частные юридические лица Физические лица Посредники Некоммерческие организации
6	Наиболее распространенные виды сделок на рынке	Купли-продажи Аренды Залога (ипотеки)
7	Форма собственности	Государственная и муниципальная
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный
9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Нежилое здание Земельный участок
12	Рынок по степени регулирования государством	Местный городской

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

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



- 1.) **ИНТЕРНЕТ:**
- 2.) - www.avito.ru
- 3.) - www.domofond.ru
- 4.) - www.kvadrat64.ru
- 5.) - <https://portal.rosreestr.ru>
- 6.) - realty.doskiplus.ru/engels
- 7.) - realty.doskiplus.ru/saratov
- 8.) - <http://www.cbr.ru>
- 9.) - www.gks.ru
- 10.) - srtv.gks.ru
- 11.) - wikipedia.org
- 12.) - ipoteka-saratov.ru
- 13.) - www.wiki-prom.ru
- 14.) - www.galaktik.ru
- 15.) - pressa-online.com
- 16.) - www.vedi.ru
- 17.) - <http://pressa-online.com>
- 18.) - <http://maps.rosreestr.ru>
- 19.) - <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>
- 20.) - <http://appraiser.ru>
- 21.) tmtorg.ru
- 22.) tr-ktp.ru

Так же были использованы:

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

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

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

Использованной информации достаточно для того, чтобы составить представление о стоимости объекта оценки.

Уровень достоверности использованной информации различный, но в целом анализ показывает, что информация может быть использована в расчетах стоимости объекта.

Уровень социально-экономического развития России

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.



В то время как в сырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.



В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция — цены снизились на -0,04 % (в июле — рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля — 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле). Монетарная инфляция — показатель, очищенный от волатильных компонентов, — в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

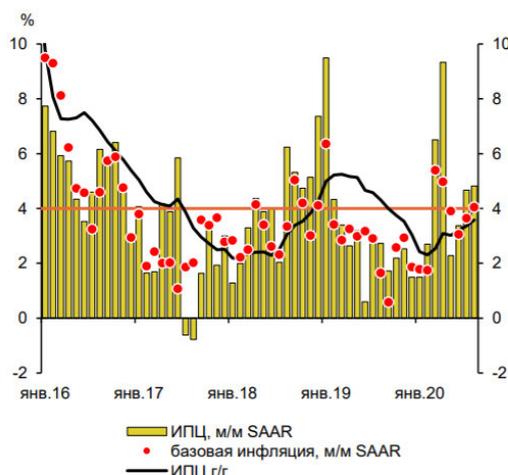
Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давление на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

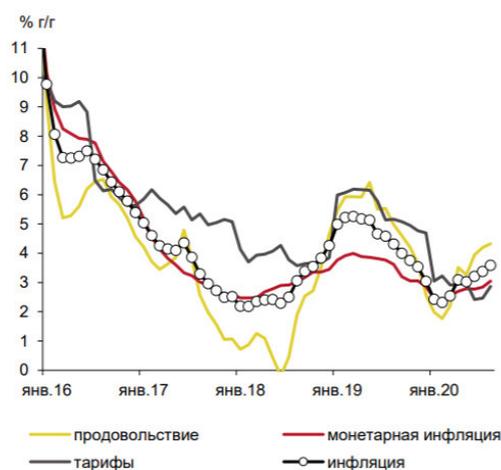
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой — динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9% г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-

15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.

В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0% г/г (-9,4% г/г месяцем ранее).



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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

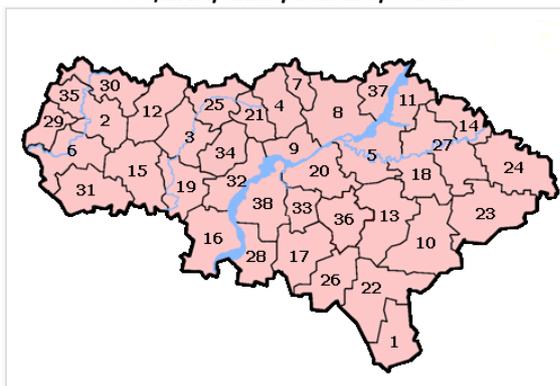
Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

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

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html; https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html

Уровень социально-экономического развития Саратовской области Общая характеристика региона



Географическое положение. Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в Нижнем Поволжье. На севере регион граничит с Самарской, Ульяновской и Пензенской областями, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на юге — с Волгоградской областью, на востоке — с Республикой Казахстан и Оренбургской областью. Протяженность области с запада на восток составляет 575 км, с севера на юг — 240 км. Ее площадь в административных границах — 101,2 тыс. км². Административный центр — г. Саратов. Расстояние от Саратова до Москвы — 858 км.

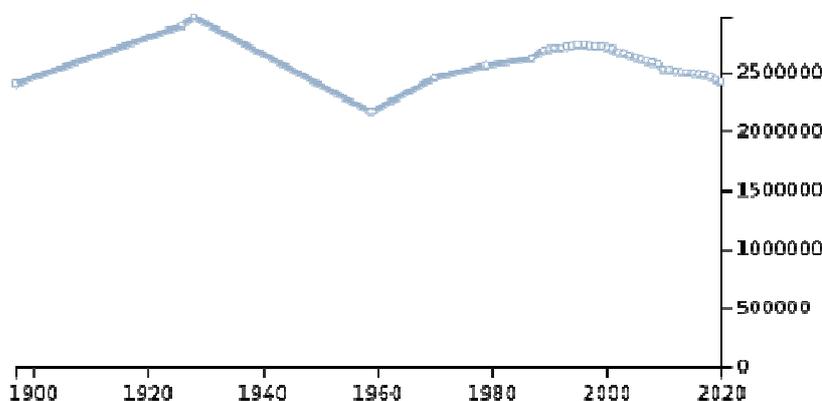
Климат в области - континентальный. Средняя температура января -12 °С, июля +22 °С. Среднегодовая норма осадков — 250 мм на юго-востоке до 450 мм на северо-западе. Регион расположен в лесостепной, степной и полупустынной зонах.

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

Демографическая ситуация.

Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, чем левобережные. Ведущая причина — наличие крупных промышленных, железнодорожных и культурных центров. По всей области в структуре городского населения преобладает над сельским. Население области исторически многонационально — Волга и щедрые приволжские земли издавна манили различные народы. В XIII веке во времена Золотой орды на Волге основана столица — Сарай (до того Итиль). В середине XVI века Русское государство разгромило татарское ханство, покончив с монголо-татарским игом. На Волгу в середине XVIII века переселялись раскольники, здесь селились беглые крестьяне, переселенцы из стран Европы, приглашенные императрицей Екатериной II, а также служилый и посадский люд, искавший избавления от неволи. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваша, белорусы, евреи.

Численность населения области по данным Росстата составляет на 2020 г. - 2 421 895 человек. Плотность населения — 23,92 чел./км² (2020). Городское население — 75,6 % (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России.



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

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

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

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ



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

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении). Данные за 2019 г. уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с января 2020 г. на новый 2018 базисный год.

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

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2019		
I квартал	15926,5	80,7
I полугодие	47823,0	81,1
январь-сентябрь	102680,1	108,7
январь-декабрь²	167900,5	104,1
2020		
I квартал	20380,3	121,5
II квартал	36454,3	107,3
январь-июнь	56834,6	112,2

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

2 Оперативные данные.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>, https://srtv.gks.ru/publication_collection/document/35964

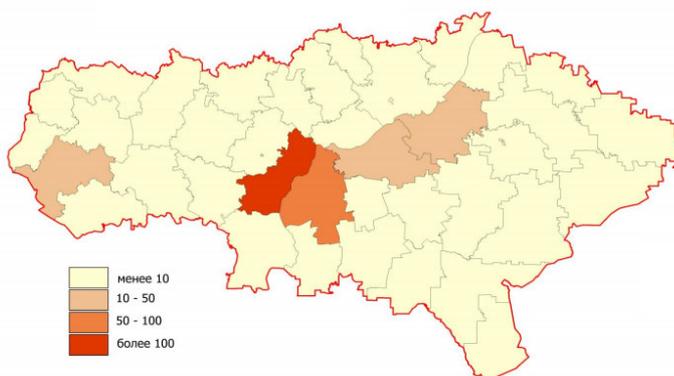
Вторичный рынок коммерческой недвижимости и объектов для хранения транспорта Саратовской области Купля-продажа – 2 квартал 2020 года





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

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

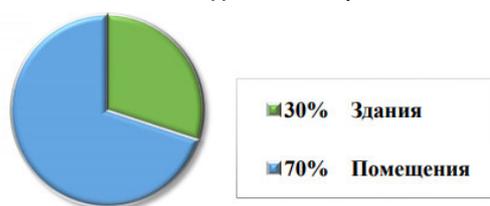


На карте представлено распределение собранной и проанализированной информации в разрезе местоположения объекта. Наибольшее количество объектов стабильно расположено в административном центре Саратовской области. Рынок объектов коммерческой недвижимости в большинстве регионов развит слабо, количество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

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

Рынок коммерческой недвижимости в Саратове и Саратовской области в последние годы достаточно активно развивается. Бизнес поддерживает инвестициями гостиничную инфраструктуру, индустрию туризма, строительство развлекательных и спортивных комплексов. Крупные отельные проекты реализуются не только в Саратове, но и в Энгельсе, Балаково.

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



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



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

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

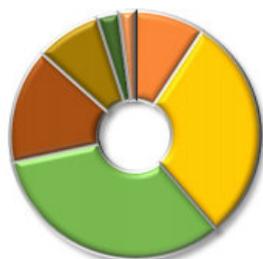
Оставшиеся объекты могут быть отнесены к группам административные и бытовые объекты и объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений, их доли соответственно равны – 11% и 14%.

Данный сектор недвижимости реагирует на конъюнктуру рынка одним из первых.

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

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

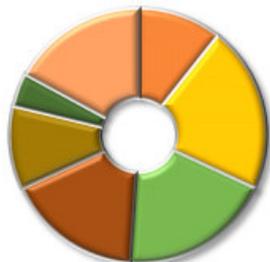
Структура предложений объектов коммерческого назначения в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

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

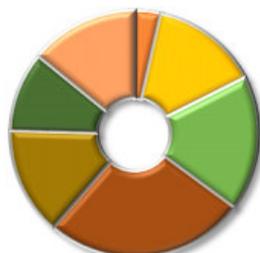
Структура предложений административных и бытовых объектов в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

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

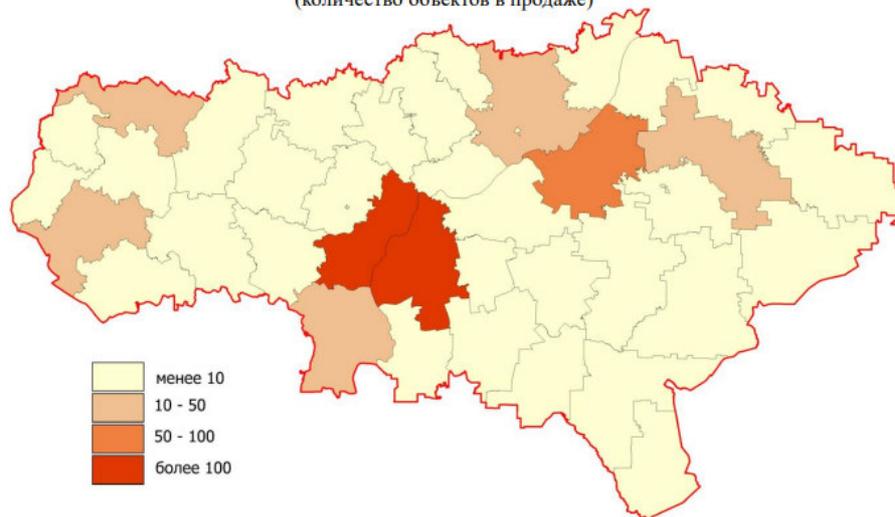
Структура предложений объектов производственного назначения в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)

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

Диапазон предложения объектов, предназначенных для хранения транспорта, по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)



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

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

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

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



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

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

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

По доле предложений продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, наибольший объем имеют гаражные кооперативы (блокированные индивидуальные гаражи) – 94,8%. Доля машино-мест составляет 3,2%. Гаражи индивидуальные отдельностоящие составляют 1,8% от общего числа объявлений на рынке. Доля гаражей производственных ведомственных для грузовых автомобилей и автобусов - 0,2%.

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

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

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

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

*УПРЦ – удельный показатель рыночной цены

Структура предложений гаражи индивидуальные отдельностоящие в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)
 ■ 66,7% Менее 50 кв.м.
 ■ 33,3% 50 - 100 кв.м.

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



(% от общего количества предложений)
 ■ 95,2% Менее 50 кв.м.
 ■ 4,3% 50 - 100 кв.м.
 ■ 0,5% Более 100 кв.м.

Структура предложений гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)
 ■ 100% Более 100 кв.м.

Структура предложений машино-мест в зависимости от площади



(% от общего количества предложений)
 ■ 95,2% Менее 50 кв.м.
 ■ 4,8% 50 - 100 кв.м.

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



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

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

Расположение и инфраструктура. Балашовский район расположен в западной части Правобережья Саратовской области. С запада он граничит с Воронежской областью, с юго-запада - с Волгоградской областью, с юга - с Самойловским районом, с юго-востока - с Калининским районом, с северо-запада - с Романовским районом, с северо-востока - с Аркадакским районом. Площадь Балашовского района составляет 2,9 тыс. км², протяженность дорог с твердым покрытием – 61,2 км. На территории района расположено 60 сел.

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

Численность города на 2020 г. составляет 75 773 человека.

Город расположен на восточной окраине Окско-Донской равнины, на реке Хопёр (приток р.Дон), на пересечении железнодорожных линий Тамбов — Камышин и Поворино — Пенза, на расстоянии 226 км к западу от Саратова. Площадь г. Балашова – 78,1 км².

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

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

Современные тенденции

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

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

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

развитие и совершенствование городской инфраструктуры,

строительство нового комфортного доступного жилья,

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

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

Источник информации: ru.wikipedia.org, <https://srtv.gks.ru>.

Анализ рынка нежилкой недвижимости г. Балашова

Под нежилой недвижимостью понимается недвижимость следующих видов: торговая, офисная, производственная, складская. Сегмент нежилой недвижимости г. Балашова можно разделить на 2 группы объектов: помещения непроизводственного назначения (торговые, офисные, развлекательные) и производственные объекты (помещения и базы).

Продажа объектов нежилой недвижимости

Анализ предложения. Предложение объектов на рынке нежилой недвижимости г. Балашова достаточно ограничено, по сравнению, например, с рынком нежилой недвижимости г. Саратова. Число предложений по сегменту в декабре 2019 г. составило около 100 предложений по продаже и аренде объектов нежилой недвижимости. При этом в структуре общего объема предложений 57,8% занимает продажа объектов и 42,2% - аренда. Среди них преобладали торговые помещения, гаражи и помещения непроизводственного назначения. Также представлены к продаже производственные базы (4) и помещения (5) в районе КПТ, в Военном и Рабочем городках, а также в центре города. Большинство предлагаемых к продаже гаражей и торговых помещений расположено в Рабочем и Военном городках в районе центра города. Помещения непроизводственного назначения расположены, в основном, в районах Центр и КПТ. Помимо вышеуказанных объектов нежилой недвижимости, в декабре 2019 г. к продаже предлагались офис (1) в районе Япония, здания (6) в Военном и Рабочем городках, в районах автовокзала, Ветлянка, Япония, и центра города, склады (2) в Рабочем городке.

Характеристика предложения продажи нежилой недвижимости по видам объектов

Вид объекта нежилой недвижимости	Общее число предложений	Доля, %
помещения непроизводственного назначения	17	27,0
производственные помещения	5	7,9
производственные базы	4	6,3
торговые помещения	6	9,5
гаражи	22	34,9
офис	1	1,7
здания	6	9,5
склад	2	3,2
ИТОГО	63	100

Характеристика предложения нежилой недвижимости по районам города

Район города	Вид объекта нежилой недвижимости		
	помещения универсального назначения	торговые помещения	гаражи
	Доля предложений, %		
Центр	23,4	40,0	20,0
Автовокзал	5,9	0,0	15,0
КПТ	17,6	0,0	10,0



Ветлянка	11,8	0,0	5,0
Бреевка	5,9	0,0	10,0
Япония	5,9	0,0	0,0
Козловка	11,8	20,0	0,0
Окраина	0,0	0,0	5,0
Военный городок	11,8	40,0	15,0
Рабочий городок	0,0	0,0	20,0
Балашовский район	5,9	0,0	0,0
ИТОГО	100	100	100

Согласно данным таблицы, в декабре 2019 г. большинство предлагаемых к продаже объектов нежилой недвижимости расположено в Военном городке и в центре города.

Ценовой анализ. Достаточно широкий диапазон цен за 1 м² помещений объясняется территориальным расположением объектов (близость к центру города, наличие транспортной инфраструктуры), а также разницей в их общей площади (имеются помещения площадью от 55 до 2 000 м²) и степенью оснащенности необходимым оборудованием.

Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов

Вид объекта нежилой недвижимости	Диапазон площадей, м2	Диапазон цен за 1 м ² , руб.	Средняя цена 1 м ² , руб.
помещения непроизводственного назначения	55 – 2 000	7 870 – 23 050	15 460
торговые помещения	12 – 1 030	12 250 – 31 080	21 660
гаражи	24 - 82	3 420 – 7 690	5 550

В таблице не указаны виды нежилой недвижимости, по которым не удалось произвести объективной оценки ценового уровня ввиду слишком малого числа предложений на рынке.

Аренда объектов нежилой недвижимости

Анализ предложения. В структуре аренды нежилой недвижимости г. Балашова в декабре 2019г. наблюдались офисные, торговые нежилые помещения и помещения универсального назначения. Общее число предложений к аренде таких объектов составило в декабре 2019 г. около 46 единиц.

Территориально большинство предложенных к аренде в декабре 2019 г. помещений расположены в районе Япония и в центре города.

Характеристика предложения аренды помещений по районам города

Район	Доля, %
Центр	48,9
Автовокзал	0,0
КПТ	11,1
Бреевка	0,0
Козловка	2,2
Япония	24,4
Низы	2,2
Военный городок	2,2
Рабочий городок	6,8
Балашовский район	2,2
ИТОГО	100

Характеристика цен аренды по видам объектов нежилой недвижимости

Вид объекта нежилой недвижимости	Диапазон площадей, м2	Диапазон цен аренды за 1 м2, руб./мес.	Средняя цена аренды 1 м2, руб.
торговые помещения и помещения универсального назначения	10 – 1 030	200 - 580	390

Информация отдела аналитики ООО «Галактика-аудит»
27.02.2020 г.

Анализ рынка земельных участков Балашовский район и г. Балашов

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

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



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

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

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

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

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

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

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

В результате сегментирования земельного рынка выделяются следующие группы участков:

1. незастроенные земельные участки;
2. земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
3. земли под домами индивидуальной жилой застройки;
4. придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов
5. земельные участки под объектами доходной недвижимости, в том числе:

земли гаражей и автостоянок,
земли под объектами торговли и общественного питания,
офисные и административные здания
сто, мойки, заправки

6. земельные участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
7. сельскохозяйственные угодья;

Кроме того, земельные участки характеризуются:

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

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

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

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

Наиболее востребованы земельные участки вблизи транспортных развязок. Такая недвижимость значительно дороже и востребована на рынке. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», отношение удельной цены объекта, расположенного по красной линии улицы, к удельной цене такого же объекта в глубине застройки составляет 1,28.

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

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

месторасположение и общая площадь земельного участка;



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

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

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

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

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

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru - населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок</p> <p>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок</p> <p>Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов</p> <p>Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов</p>	ВРИ 3,9,10,11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p>Земельные участки для размещения гостиниц.</p> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</p>	ВРИ 5,6,7,17

3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8,14
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Источник: таблица 5 стр. 44-46 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

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

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

Анализ предложения. По итогам проведенного мониторинга данного сегмента рынка можно сказать, что рынок земельных участков в г. Энгельсе достаточно развит, имеется большое количество предложений по продаже объектов (около 200 в декабре 2019г.). В феврале количество участков выросло на 8,1%.

Принято делить все земли на 7 категорий и 16 групп по видам разрешенного использования. На рынке г. Энгельса операции производятся, в основном, с участками следующих групп: участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС); участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП); участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, гаражей и автостоянок; а также участки для сельскохозяйственного использования. Соответственно, анализ будет проводиться по ним.

Структура предложения земельных участков по видам разрешенного использования

Вид разрешенного использования (ВРИ)	Общее число предложений на рынке	Доля, %
Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ИЖС)	10	22,3
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (СНТ, ДНП)	2	4,4
Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, гаражей и автостоянок	2	4,4
Земли для сельскохозяйственного использования	0	0,0
Земельные участки иного ВРИ, либо без указания ВРИ	31	68,9
Итого	45	100

Земельные участки предлагаются к продаже, в основном, в Балашовском районе. Большинство реализуемых земельных участков расположено в с. Хопёрское и с. Репное. В самом г. Балашове лидером по числу предложений в декабре 2019 г. стали районы Козловка, Бреевка и Военный городок.

Ценовой анализ.

Основные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов

Районы	Диапазон площадей, м ²	Диапазон цен за 1 м ² , руб.	Средняя цена 1 м ² , руб.
г. Балашов	200 – 48 000	100 – 1 170	640
Балашовский район	600 – 10 000	120 – 440	280

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

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

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос (цену)
1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ		
Изменение уровня доходов населения: рост сокращение	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья	Увеличение Уменьшение
Изменение уровня доходов бизнеса: рост сокращение	Увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости	Увеличение Уменьшение
Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Увеличение Уменьшение
Ставки арендной платы: рост сокращение	Увеличение Уменьшение	Уменьшение Увеличение
Стоимость строительства: рост сокращение	Уменьшение Увеличение	Увеличение на рынке готового жилья
Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы: увеличение уменьшение	Увеличение	Увеличение
2. СОЦИАЛЬНЫЕ		
Изменение численности населения рост сокращение	Увеличение	Увеличение Уменьшение
Изменение образовательного уровня: рост понижение		Увеличение Уменьшение
Изменение уровня преступности: рост понижение		Уменьшение Увеличение
3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ		
Реальная налоговая ставка: рост понижение	Увеличение	Уменьшение Увеличение
Уровень налога на имущество: рост понижение	Увеличение	Уменьшение
Уровень земельного налога: рост сокращение	Увеличение	Увеличение
Зональные ограничения: более строгие менее строгие	Увеличение	Увеличение
Условия совершения сделок:		

либеральные ограничительные	Увеличение	Увеличение
Условия получения прав на застройку: либеральные ограничительные	Увеличение Уменьшение	
4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
Экологическая обстановка: улучшение ухудшение	Увеличение	Уменьшение
Уровень развития инфраструктуры: высокий низкий	Увеличение	Уменьшение

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

Информация отдела аналитики ООО «Галактика-аудит»
27.02.2020 г.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объекта.

Этапы определения стоимости объекта оценки

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

Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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



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

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

Основные понятия

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

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

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

Затратный подход

Общая характеристика затратного подхода

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

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

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

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

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

Основные этапы оценки затратным подходом:

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



4. Определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Этап 1. Расчет затрат на восстановление улучшений

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

Затраты на восстановление улучшений включают в себя:

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

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

Затраты на создание объекта включают в себя:

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

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

К ним относятся:

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

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

К ним относятся:

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

Затраты на восстановление улучшений определяются следующими методами:

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

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

Основными статьями сметы для объекта недвижимости являются:

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

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

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

Наиболее широко метод применялся при переоценке основных средств.

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

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

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

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

В качестве единиц сравнения используются:

По объектам недвижимости:



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

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

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

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по формуле:

$$BC = V * C \text{ ед.} * K$$

Где BC – Восстановительная стоимость,

V – количественные параметры (строительный объем, площадь и т.п.) объекта недвижимости, м³, м², п.м.

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

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

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

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

Этап 2. Определение размера изменения стоимости улучшений

Изменение стоимости с течением времени

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

Стоимость объекта в течение срока жизни может:

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

Изменение стоимости может происходить за счет причин:

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

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

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

Износ (устаревание)

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

Виды износа (устаревания):

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

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

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

Физический износ бывает 2 видов:

- 1) Устранимый,
- 2) Неустранимый.

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

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

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

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

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



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

1. Моральное,
2. Технологическое.

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

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

Функциональное устаревание, как и физический износ, подразделяется на:

1. Устранимое,
2. Неустранимое.

Критерием также является целесообразность осуществления затрат по устранению дефектов.

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

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

Расчет износа (устаревания).

Износ (устаревание) может определяться в:

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

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

Расчет физического износа.

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

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

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{фун}) \times (1 - D_v),$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{фун}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

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

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

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

где:

$EA = NL - RL$ – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

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

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и раку-	Деревянные или железобетонные	100

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
			щечника		
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

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

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

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

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

Определение физического износа объекта

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

Расчет функционального устаревания

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

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

Причины:

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

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

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

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

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

Стоимость неустраняемого функционального устаревания определяется:

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

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

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



По оцениваемому объекту функциональное устаревание можно принять равным нулю.

Расчет внешнего устаревания

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

Для оценки применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

Общий износ.

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

Определение общего износа в процентном выражении производится по формуле:

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

где Иобщ - Значение общего износа,

Ифиз - Значение коэффициента физического износа,

Ифунк - значение коэффициента функционального устаревания,

Ивн - значение коэффициента внешнего устаревания.

Определение общего обесценения в стоимостном выражении производится по формуле:

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

где

Ообщ - размер общего обесценения,

Офиз - размер физического обесценения,

Офунк - размер функционального обесценения,

Овн - размер внешнего обесценения,

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

Формула затратного подхода имеет вид:

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

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

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

Этап 4. Определение стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход оценки земельного участка

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

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

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

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

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

Сравнительный подход оценки земельного участка



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

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

Выбор метода и этапы оценки.

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

Метод сравнения продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Доходный подход оценки земельного участка

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

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

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

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

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

Формула затратного подхода для объектов недвижимости имеет вид:

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

Сравнительный подход

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

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

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

Этапы оценки сравнительным подходом:

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Подбор аналогов.
3. Определение единиц сравнения.
4. Выделение элементов сравнения.
5. Корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
6. Применение мультипликаторов.



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

Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов

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

Этап 3. Единицы сравнения

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

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,
- 3) цена за 1 м².

Единицы сравнения зданий и помещений:

- 1) цена за 1 м² общей площади,
- 2) цена за 1 фронтальный метр,
- 3) цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду,
- 4) цена за 1 м³.

Этап 4. Элементы сравнения

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

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

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

Этап 5. Корректировка

На выявленные различия в элементах сравнения осуществляется корректировка.

Классификация корректировок.

Корректировки бывают:

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

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

К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на:

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

Стоимостные корректировки в свою очередь подразделяются на:

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

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

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

К стоимостным корректировкам можно отнести:



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

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

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

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

Последовательность применения корректировок.

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

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

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

Расчет корректировок.

Для расчета корректировок в настоящем отчете мы использовали следующие:

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

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

Вводимые корректировки для земельного участка.

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

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

В данном случае введение корректировки не требуется.

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

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

Поправка на условия рынка:

Поправка на дату заключения сделки / предложения. Поскольку в расчетах для всех аналогов используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору для них не требуется и не проводилась.

Поправка на цену предложения. Корректировка на торг определялась на основании среднерыночных данных. Так как для расчета использовались только цены предложений, необходимо провести корректировку на параметр сделка/предложение. Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой. По объектам аналогам сравнения предполагается возможность рыночного торга. Таким образом, в стоимость всех аналогов вводится понижающая корректировка «-18%». Данная величина принята для земельных участков под индустриальную застройку на неактивных рынках (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г. табл. 139, стр. 279).

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Поправка на вид использования/зонирование.

Объект оценки, имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – Для размещения производственных зданий и относятся к сегменту рынка земельных участков промышленного назначения. Все объекты аналоги имеют разрешенное использование под ИЖС. Корректировка на вид использования/зонирование проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород. 2018 г., таблица 82 страница 198:

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Поправка на местоположение.

Объекты-аналоги значительно не отличаются по качеству месторасположения от оцениваемого объекта. Введение корректировки не требуется.

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

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

Поправка на эффект масштаба (площадь).

Объект оценки и объекты из выборок существенно не различаются по площади. Чем меньше площадь объекта, тем выше на него спрос и соответственно выше рыночная стоимость (фактор масштаба). Согласно справочнику оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород. 2018 г., таблица 33 страница 101 при различии площадей, требуется введение корректировки:

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

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

Поправка на наличие коммуникации. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов применялась т.к. Объект оценки имеет электроснабжение, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций. Так же, как и объект оценки, подобранные объекты аналогии сравнения расположены в черте населённых пунктов, предполагается, что у всех аналогов имеются равные возможности для подключения к тем же инженерным коммуникациям. Корректировка проводилась справочнику оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород. 2018 г. таблице 59 странице 163:

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

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

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

Вводимые корректировки для нежилого здания.

Поправка на передаваемые права:

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

Поправка на условия финансирования

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

Поправка на условия сделки:

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

Поправка на условия рынка:



Поправка на дату заключения сделки / предложения:

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

Поправка на цену предложения:

Поскольку 1-4 аналоги – это цены предложений, проводится корректировка. Это та уступка, на которую обычно идет продавец в результате разумного торга. Скидка на стоимость универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет 18,8%, данное доверительное значение указана в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов по редакции Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. (таблица 211, стр. 347).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1% - 18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6% - 17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6% - 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4% - 23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6% - 17,6%

Поправка на вид использования:

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

Поправка на местоположение. Так как объекты-аналоги № 2, 3, 4 отличаются от оцениваемого объекта по месторасположению, то применена корректировка согласно справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов по редакции Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. (таблица 11, стр.81):

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Поправка на доступ к объекту:

Месторасположение объектов аналогов 1-4 сопоставимо с коммерческой точки зрения с месторасположением объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Поправка на физическое состояние основных конструктивных элементов:

Физическое состояние конструктивных элементов объектов-аналогов №1,2,4, характеризуется как «удовлетворительное», состояние объекта оценки определено как «неудовлетворительно». Принята корректировка согласно справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов по редакции Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. (таблица 138, стр.245).

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Поправка на качество отделки:

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

Поправка на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций:

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

Поправка на масштаб/площадь объекта:

Объекты аналоги № 1, 3, 4 и объект оценки являются сопоставимыми, поправка не требуется.

Поправка на другие характеристики влияющие на стоимость:

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

Метод парных продаж.

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

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

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

Статистические методы.

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

Экспертные оценки.

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

Этап 6. Мультипликаторы

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

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

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

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

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам осуществлено по схеме расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен

сходных объектов. Полученные статистические показатели подтверждают эффективность выбранной схемы согласования и правильность полученного результата.

Доходный подход

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

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

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

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

Основные этапы оценки доходным подходом:

Для определения стоимости объекта доходным подходом необходимо выполнить следующие этапы:

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

Этап 1. Определение размера дополнительных затрат.

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

К таким затратам относятся:

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

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

Размер дополнительных затрат определяется:

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

Этап 2. Определение срока использования объекта

Чтобы определить срок использования оцениваемого объекта необходимо:

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

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

1. Месяц,
2. Год.

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

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

Количество периодов получения дохода определяется исходя из срока использования объекта.

Срок использования ограничивается:



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

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

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

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

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

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

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

Возможны следующие варианты:

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

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

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

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

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

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

Этап 4. Анализ и прогноз доходов

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

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

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

Доходы, не связанные непосредственно с объектом оценки не учитываются.

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

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

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

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

Где

Кндп – коэффициент недоиспользования и потерь,

Кнд – коэффициент недоиспользования,

Кп – коэффициент потерь.



Для определения коэффициента недоиспользования применяется формула:

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

Где

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

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

На – число арендных периодов в течение временного срока.

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

Этап 5. Анализ и прогноз расходов

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

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

Операционные расходы подразделяются на:

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

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

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

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

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

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

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

В операционные расходы не включаются:

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

Этап 6. Определение чистого операционного дохода

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

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

Чистый операционный доход определяется для каждого периода срока использования.

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

Этап 7. Формирование денежного потока,



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

Финансовые параметры учитывают:

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

Этап 8. Определение ставки дисконтирования

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

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

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

На ставку дисконтирования влияют следующие факторы:

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования может быть рассчитана следующими методами:

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

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

$K_c = K_o + \sum K_i$, где

K_c – коэффициент ставки доходности капитала,

K_o – безрисковая ставка доходности,

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

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

К безрисковой ставке дохода прибавляются следующие поправки:

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

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

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

При наличии других рисков, они отражаются в расчетах.

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

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

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

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



При расчете ставки дисконтирования в качестве ориентиров использованы:

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

Этап 9. Выбор метода расчета текущей стоимости

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

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

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

Выбор метода

Метод прямой капитализации имеет возможность использовать, когда:

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

Метод прямой капитализации не может быть использован, если:

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

Метод аннуитетного дисконтирования может быть использован, когда:

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

Метод аннуитетного дисконтирования не может быть использован, когда:

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

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

Этап 10. Расчет текущей стоимости доходов.

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

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

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

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

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

Наименование	Обозначение	Значение	Примечания
Ставка дисконтирования	Ставка		годовых в %
Чистый операционный доход за период 1			Могут быть включены дополнительные затраты
Чистый операционный доход за период 2			



Чистый операционный доход за период ...			
Чистый операционный доход за период n			Включает стоимость объекта после окончания срока использования
Чистая приведенная стоимость	ЧПС	?	

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

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

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

Определение возможных границ интервала итоговой стоимости.

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

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

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

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

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

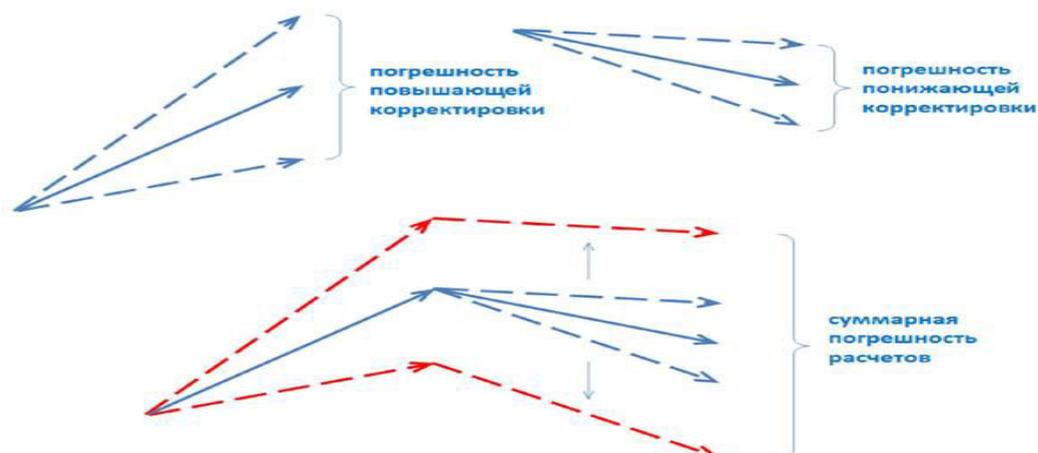
Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

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

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

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

*Погрешность корректировок и суммарная погрешность
расчета при двух корректировках*



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

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

где:

p – суммарная погрешность расчета, %;

K_i – размер i – ой корректировки, %;

D_{Ki} – погрешность внесения i – ой корректировки.

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

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

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

<http://srosovet.ru/activities/Method/>

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

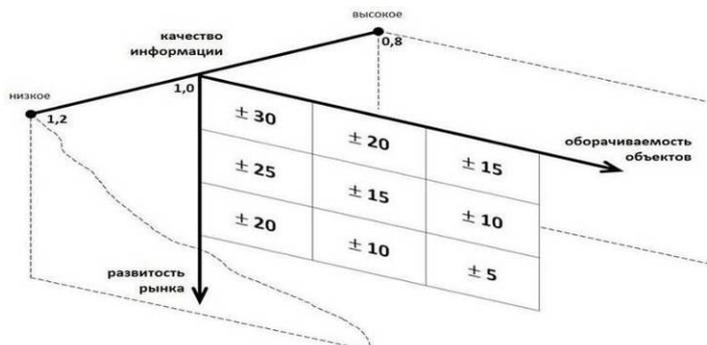
На основе имитационного моделирования [14] влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оцен-

ки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

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

где i – итоговый интервал стоимости;

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

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

Итоговый результат расчета рыночной стоимости услуг арендной платы: 350 000 рублей;

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

- ширина интервала = $\pm 15\% \times 1 = \pm 15\%$;
- нижняя граница интервала = $350\,000 - 350\,000 \times 15\% = 297\,500$ руб.
- верхняя граница интервала = $350\,000 + 350\,000 \times 15\% = 402\,500$ руб.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

При выполнении работ по оценке объектов были использованы следующие стандарты:

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

Использованная нормативная, справочная и методологическая информация

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБиК» Саратов 2010
- Справочник оценщика недвижимости - 2018 . "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний новгород 2018.

Декларация оценщика

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

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

Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов: принцип существенности - изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена документально, принцип однозначности - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования, принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам, принцип достаточности - отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный отчет является нашим мнением, а не безусловным фактом.

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





КОПИЯ ВЕРНА
_____ (_____)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115380, г. Москва, ул. Ленинская, д.7 (495) 907 49 38 факс 7728198275
Сайт: www.absolut.ru, e-mail: info@absolut.ru, 8(495) 772-81001

ПОЛИС № 022-073-005023/20

Страховании ответственности организация
Исполнитель Пользу выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности организации № 622-073-005023/20 от 28.05.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности организации ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования можно ознакомиться на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.absolut.ru/clients/strahovanie-organizatsii>

СТРАХОВАТЕЛЬ: Каменев Иван Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: 413100, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, д. 35, кв. 149
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНКЛИЗ: Не установлен

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
Ежемесячно, безотлагательно переводом на банковский счет Страхователя в пользу Страхователя в размере 25000 (двадцать тысяч) рублей в день 25 числа каждого месяца. Срок уплаты премии - до 25 числа каждого месяца. Страхователь обязан уведомить Страхователя о прекращении уплаты премии в обязательном порядке или уведомить в любое время страхования.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (РОК СТРАХОВАНИЯ): с 01а июля 2020 г. по 31а мая 2021 г.

Объектом страхования по договору страхования ответственности является имущество организации, ответственность которой возмещается ответственными интересами, состоящие в риске ответственности пассажира (Страхователя) по обязательным, добровольным или смешанным видам страхования, заключенному Договором на территории России, в том числе в отношении гражданской ответственности организации перед третьими лицами в результате ограниченной деятельности.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности организации по обязательному страхованию пассажиров, осуществляемому организацией в отношении гражданских лиц;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности организации за нарушение Договора на территории России;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности организации за нарушение срока выполнения работ или в результате нарушения требований федерального закона федерального стандарта оказания услуг оказания услуг в области гражданской деятельности, ответственности, ответственности и гражданской ответственности.
Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (убыток/убытки/убытки), если этот Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственность за причинение вреда, либо в Договор не сказано, в чью пользу он заключен.

судовой случай:
Страховым случаем по Договору является установленный страхователем в договоре или решении арбитражного суда или арбитражного суда гражданское дело, в котором лицу, заключившему Договор на территории России, и (или) третьим лицам (обязательным, добровольным) причинен в результате нарушения требований федерального стандарта оказания услуг, ответственности и гражданской ответственности, установленный законодательством Российской Федерации, ущерб, который является объектом страхования.
Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.
Вознаграждение страхователю полагается только в размере 11 Премии страхования.

Страхователь:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор/уполномоченный представитель
Генеральный директор/уполномоченный представитель №6/20 от 25.07.2020г.
КС 005-май 2020г.

Страхователь:
Каменев Иван Сергеевич
_____ (Каменев И.С.)
«28» мая 2020г.



КОПИЯ ВЕРНА
()

ПОЛИС № 022-073-005161/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005161/20 от 09.06.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИСЭ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, д.14, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указанных в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» августа 2020 г. по «31» июля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «ИСЭ»
Генеральный директор на основании Устава



(Каменев И.С.)

М.П.
«09» июня 2020г.

КОПИЯ ВЕРНА

Расчет № 1.
Количественные и качественные характеристики
объекта оценки

№п /п	Показатели	Объект оценки
1	2	3
1	Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28
2	Наименование	Нежилое здание (котельная)
3	Год ввода	1976
4	Высота, м	4
5	Площадь застройки, м ²	нет данных
6	Площадь общая, м ²	169,7
7	Площадь жилая (<u>основная</u>), м ²	0
8	Площадь вспомогательная, м ²	169,7
9	Строительный объем, м ³	нет данных
10	Количество этажей	1

Расчет № 2.

Физические свойства объекта

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Описание конструкции	Износ в %	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Коэф. готовности	Уд. Вес после поправок	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8
Нежилое здание (котельная)				УПВС № 2, таб. 144а			
Год	1976						
Фундаменты	бетонный ленточный	50,0%	неудовлетворительное	5	1	5	2,5%
Стены и перегородки	кирпич силикатный	50,0%	неудовлетворительное	25	1	25	12,5%
Перекрытия (покрытия)	железобетонные	50,0%	неудовлетворительное	23	1	23	11,5%
Кровля	рулонная совмещенная с перекрытием	50,0%	неудовлетворительное	4	1	4	2,0%
Полы	бетонные	50,0%	неудовлетворительное	4	1	4	2,0%
Проемы	деревянные, металлические	50,0%	неудовлетворительное	5	1	5	2,5%
Отделка	обычная	50,0%	неудовлетворительное	5	1	5	2,5%
Внутренние сантехнические и электрические устройства	электроснабжение	50,0%	неудовлетворительное	24	1	24	12,0%
Прочие работы				5	0	0	0,0%
				100		95	47,5%
ИТОГО:							50,0%

Основание - Информация заказчика и визуальный осмотр.

1	2	3	4	5	6	7	8

Расчет № 3.
Расчет общего износа объекта

№ п/п	Наименование	Нежилое здание (котельная)
1	2	3
1	Год ввода	1976
2	Физический износ, %	50,0%
3	Функциональное устаревание, %	0,0%
4	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0,0%
5	Общий износ, %	50,0%

Расчет № 4
Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Год постройки	Площадь, м2	Стоимость 1 м2.	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Нежилое здание (котельная)	1976	169,7	1 347	228 578
	ИТОГО				228 578

Расчет № 4а

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичным

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28	Саратовская область, Романовский р-н, Романовское муниципальное образование, пос. городского типа Романовка	КПТ, Балашов, Саратовская область	ул Шоссейная д.7, Балашов, Саратовская область	Пензенская область, Бековский р-н, пос. Плодосовхоз, Почтовая ул., 1
Назначение	нежилое (здание трансформаторной подстанции)	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Источник информации		Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1	Приложение №1
Цена всего объекта руб.		2 999 000	5 900 000	4 000 000	1 406 960
Площадь помещения в м2	169,7	1500	1370	2500	496
Площадь земельного участка	1145	0	2713	5000	16000
Цена 1 м кв.		1 999	4 307	1 600	2 837
Корректировка на учет стоимости земельного участка					
Описание параметров	учет стоимости земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка	стоимость земельного участка
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Размер земельного участка, кв. м.	1145	0	2713	5000	1168
Стоимость прав на весь земельный участок (в т. ч. аренды) руб		0	295 446	544 500	127 195
Стоимость прав на земельный участок (в т. ч. аренды) на 1 кв. м. площади, руб		0	216	218	256

Корректировка (стоимость прав, руб. на 1 м кв. площади), +объект оценки со стоимостью зем. участка, - объект оценки без стоимости зем. участка		-	-	216	-	218	-	256
Обоснование корректировок	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	продажа со стоимостью земельного участка					
Скорректированная цена аналогов		1 999	4 091	1 382	2 580			
Корректировка 1 на условия сделки	В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.							
Условия сделки	рыночные	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Обоснование корректировок	Скидка на цену предложения. Таблица 211, стр. 347*							
Скорректированная цена		1 623	3 322	1 122	2 095			
Корректировка 2 на условия финансирования	В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов.							
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок								
Скорректированная цена		1 623	3 322	1 122	2 095			
Корректировка 3 на объем прав собственности								
Перед. права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок								

Скорректированная цена		1 623	3 322	1 122	2 095
Корректировка 4 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки		на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Период		0	0	0	0
Уровень инфляции (% годовых)		0	0	0	0
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 623	3 322	1 122	2 095
Корректировка 5 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Качество местоположения		Одинаково	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка		1,00	0,84	0,84	0,84
Обоснование корректировок		Корректировка на качество месторасположения. Статус населенного пункта. Таблица 11 стр. 81*			
Скорректированная цена		1 623	2 790	943	1 760
Корректировка 6 на размер объекта					
Площадь помещения в м2	169,7	1500	1370	2500	496
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		1 623	2 790	943	1 760
Корректировка 7 на состояние основных конструктивных элементов					
Состояние конструктивных элементов	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Одинаково	Хуже
Корректировка		0,72	0,72	1,00	0,72

Обоснование корректировок		Корректировка на физическое состояние объекта. Таблица 138, стр.245*			
Скорректированная цена		1 169	2 009	943	1 267
Корректировка 8 на качество отделки объектов					
Качество отделки помещений	обычная (требуется косметического ремонта)	обычная (требуется косметического ремонта)	обычная (требуется косметического ремонта)	обычная (требуется косметического ремонта)	обычная (требуется косметического ремонта)
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (затраты на ремонтные работы, руб. на 1 м кв.), +объект оценки лучше аналога, - объект оценки хуже аналога		-	-	-	-
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		1 169	2 009	943	1 267
Корректировки 9 на наличие или отсутствие других факторов					
Наличие подвала (м2)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 169	2 009	943	1 267
Наличие вспомогательных построек	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 169	2 009	943	1 267
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена аналогов		1 169	2 009	943	1 267
Корректировка 10 на материал стен					
Описание параметров	кирпич	панели	кирпич	кирпич	кирпич
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					

Скорректированная цена аналогов		1 169	2 009	943	1 267
Корректировка 11 на прочие параметры					
Описание параметров					
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена аналогов		1 169	2 009	943	1 267
Стоимость 1 м кв.	1 347	1169	2009	943	1267
Размер корректировок		44%	62%	55%	77%
Вес аналога	100%	32,46%	23,03%	25,96%	18,55%

Мин.	943
Макс.	2 009
Разница мин/макс	53%
Среднее	1 347
Медиана	1 218
Мода	#Н/Д

Среднеквадратическое отклонение	461,81
Доверительный интервал	
Верхняя граница	1 809
Нижняя граница	885

Справочник оценщика недвижимости -2020. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2020.

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская область, Романовский р-н, Романовское муниципальное образование, пос. городского типа Романовка	1500	2 999 000	1 999	Приложение №1
2	КПТ, Балашов, Саратовская область	1370	5 900 000	4 307	Приложение №1
3	ул Шоссейная д.7, Балашов, Саратовская область	2500	4 000 000	1 600	Приложение №1
4	Пензенская область, Бековский р-н, пос. Плодосовхоз, Почтовая ул., 1	496	1 406 960	2 837	Приложение №1

Мин.		1 406 960	1 600
Макс.		5 900 000	4 307
Среднее		3 576 490	2 686
Медиана		3 499 500	2 418
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет № 5

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

Расчет № 6.

Согласование результатов применения подходов

№ п/п	Наименование	Год ввода	Стоимость, (затратный подход), руб.	Индекс надежности затратного подхода	Стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое здание (котельная)	1976	-	-	228 578	1,00	-	0	228 578	230 000
	Итого:		-		228 578		-		228 578	230 000

Расчет №7
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость руб.
1	2	3
1	Нежилое здание (котельная)	230 000
	Итого:	230 000

Рыночная стоимость объекта равна

230 000 руб.

Расчет 1**Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств**

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м²	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28	1 145	земли населенных пунктов	Для размещения производственных зданий	по назначению
	Итого		1 145			

Расчет 2

Стоимость объекта, полученного сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость 1 м2 руб.	Стоимость всего руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	1 145	108,90	124 690
	Итого	1 145		124 690

Расчет № 2_а

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

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок № 39	Сар. обл., Балашовский р-н., с. Хоперское, ул. Луговая 22	Сар. обл., Балашовский р-н., с. Хоперское, ул.Новая 39	Саратовская область, Балашовский район, село Хопёрское, ул. Спортивная	Саратовская область, Балашовский р-н, Тростянское муниципальное образование, с. Тростянка, ул. Ленина
Источник информации		https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1113085304 Приложение № 1	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1630517820 Приложение № 1	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_850412092 Приложение №1	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1976164885 Приложение №1
Цена сделки (предложения) руб.		90 000	120 000	145 000	250 000
Площадь м кв.	1 145	1000	1000	1000	2000
Цена 1 м2 руб.		90	120	145	125
Корректировка 1 на объем прав	В качестве базы для сравнения принимаются условия полных прав собственности при делимом участке. Если права собственности неполные или участок имеется только на общедолевом праве собственности, то делаются поправки				
Оцениваемый объем прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		90,000	120,000	145,000	125,000
Корректировка 2 на обременения и сервитуты	В качестве базы для сравнения принимаются условия отсутствия обременений и сервитутов. В случае их наличия, делаются корректировки.				

Условия сделки	Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается без учета обременений.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия сделки у оцен. объекта по		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Рыночная стоимость объекта оценивается без учета обременений.				
Скорректированная цена		90,00	120,00	145,00	125,00
Корректировка 3 на условия сделки	<p>В качестве базы для сравнения принимаются коммерческие условия сделки. В случае, если сделка по аналогам совершена не в результате коммерческой сделки, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Между сторонами имеются особые, специфические взаимоотношения, аффилированность покупателя и продавца (стороны сделки являются родственниками, сделка совершена между материнской и дочерней компанией и т.п.); 2) Объект выставлен на продажу, но не реализован. В этом случае необходимо учесть возможность снижения цены в результате торга. Как правило, публикуется цена, которая несколько выше той, за которую Продавец готов реализовать объект; 3) Покупатель или продавец по каким-либо причинам не являются добровольными (реализация объекта в условиях банкротства предприятия, реализация в процессе исполнительного производства и др.); 4) Стороны не смогли осуществить адекватного маркетинга (слишком короткий период экспозиции, действуют в условиях недостатка информации, другие причины); 5) Другие условия.</p>				
Условия сделки	коммерческие	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		0,82	0,82	0,82	0,82
Обоснование корректировок	Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Неактивный рынок (Таблица 139, стр. 279*)				
Скорректированная цена		73,80	98,40	118,90	102,50
Корректировка 4 на условия финансирования	<p>В качестве базы для сравнения принимаются типичные условия финансирования сделок. В случае, если сделка по аналогам профинансирована нетипичным образом, то возникает необходимость корректирующих коэффициентов. К таким условиям относятся: 1) Неденежная форма взаиморасчетов; 2) Наличие специальных компенсаций и скидок; 3) Продажа с получением имущества обратно в аренду; 4) Отсрочки и рассрочки платежа; 5) Другие условия.</p>				
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж

Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,0	1,0	1,0	1,0
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		73,80	98,40	118,90	102,50
Корректировка 5 на дату сделки	Точкой для сравнения принимается дата оценки объекта. В качестве базы для сравнения принимаются рамки даты оценки, то есть период времени от даты оценки существенно меньший, чем время, необходимое для нормальной экспозиции объекта на рынке для совершения сделки, а также в случае, если в этот период не произошло событий, существенно повлиявших на экономические условия сделки. Наиболее существенным фактором, влияющим на стоимость объекта, является инфляция. Корректировка на инфляцию осуществляется следующим образом: 1) Определяется дата сделки; 2) Определяется период от дата сделки до даты оценки; 3) Определяется уровень инфляции в этот период; 4) Стоимость объекта увеличивается на уровень инфляции.				
Дата сделки		в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки	в рамках даты оценки
Период		0	0	0	0
Уровень инфляции (%)		0%	0%	0%	0%
Корректировка (при инфляции >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		73,80	98,40	118,90	102,50
Корректировка 6 на качество местоположения	В качестве базы для сравнения принимается качество местоположения объекта оценки. В случае, если аналоги по качеству местоположения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Качество местоположения оц. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Местонахождение в пределах города (стр. 90, таблица 26. *)			
Скорректированная цена		73,80	98,40	118,90	102,50
Корректировка 7 на окружение	В качестве базы для сравнения принимается качество окружения объекта. В случае, если аналоги по качеству окружения отличаются от объекта оценки, то применяются корректирующие коэффициенты.				
Характеристика окружения	нежилые здания, жилые дома	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Качество окружения оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		73,80	98,40	118,90	102,50

Корректировка 8 на целевое назначение	В качестве базы для сравнения принимается целевое назначение объекта оценки, а также его разрешенное использование и права иных лиц на земельный участок. В случае, если целевое назначение аналогов отличается от объекта оценки необходимо применение корректирующих коэффициентов.				
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		0,930	0,930	0,930	0,930
Обоснование корректировок		Корректировка на вид разрешенного использования: переход от цен ЗУ, предназначенных для индивидуальной жилой застройки — к ценам ЗУ, предназначенных под индустриальную застройку . Таблица 82 страница 198*			
Скорректированная цена		68,63	91,51	110,58	95,33
Корректировка 9 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Конфигурация	близок к прямоугольный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		68,63	91,51	110,58	95,33
Корректировка 10 на инфраструктуру	Корректировка 9 на инфраструктуру подразумевает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)				
Характеристика	электроснабжение	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Лучше	Лучше	Лучше	Лучше
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,19	1,19	1,19	1,19
Обоснование корректировок		Наличие коммуникаций. Корректировка согласно таблице 59 стр. 163*			
Скорректированная цена		81,67	108,90	131,59	113,44
Корректировка 11 на площадь	В качестве базы для сравнения принимается качественное состояние объекта оценки. В случае, если у аналогов имеются дополнительные отличия, которые не были учтены в предыдущих корректировках, применяются корректирующие коэффициенты.				
Площадь в м2	1 145	1000	1000	1000	2000

Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		С увеличением площади стоимость 1м2 снижается. Корректировка на фактор масштаба. (таблица 33стр. 101*)			
Скорректированная стоимость 1 м2		81,674	108,899	131,587	113,437
Размер корректировок		9%	9%	9%	9%
Вес аналога	100%	25%	25%	25%	25%
Обоснование					
Взвешенное значение		20,42	27,22	32,90	28,36
Средневзвешенное значение	108,90				

Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое	20,63
Доверительный интервал	
Верхняя граница	129,53
Нижняя граница	88,27
Мин.	81,67
Макс.	131,59
Разница мин/мах	38%
Среднее	108,90
Медиана	111
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	18,94%
Средневзвешенное значение	108,90
Значение к расчету	108,90

*Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 1 и 2, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Н. Новгород, 2018г.

Анализ рынка аналогичных объектов.

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Сар. обл., Балашовский р-н., с. Хоперское, ул. Луговая 22	1000	90 000	90	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1113085304 Приложение № 1
2	Сар. обл., Балашовский р-н., с. Хоперское, ул.Новая 39	1000	120 000	120	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1630517820 Приложение № 1
3	Саратовская область, Балашовский район, село Хопёрское, ул. Спортивная	1000	145 000	145	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_850412092 Приложение №1
4	Саратовская область, Балашовский р-н, Тростянское муниципальное образование, с. Тростянка, ул. Ленина	2000	250 000	125	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1976164885 Приложение №1

Мин.		90 000	90
Макс.		250 000	145
Среднее		151 250	120
Медиана		132 500	123
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет № 3а

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

Расчет №4

Согласование результатов и определение средневзвешенной рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Рыночная стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Согласованная стоимость, руб. (округл)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Земельный участок	1145	124 690	1,00	-	-	124 690	120 000
Итого:			124 690				124 690	120 000

Расчет №5
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Рыночная стоимость руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28	1 145	120 000
Итого:				120 000

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, <http://pkk5.rosreestr.ru/#>

улица Гагарина

посёлок городского типа Турки
Турковский район, Саратовская область, Россия
51.993090, 43.254751

Маршрут

Показать парковки

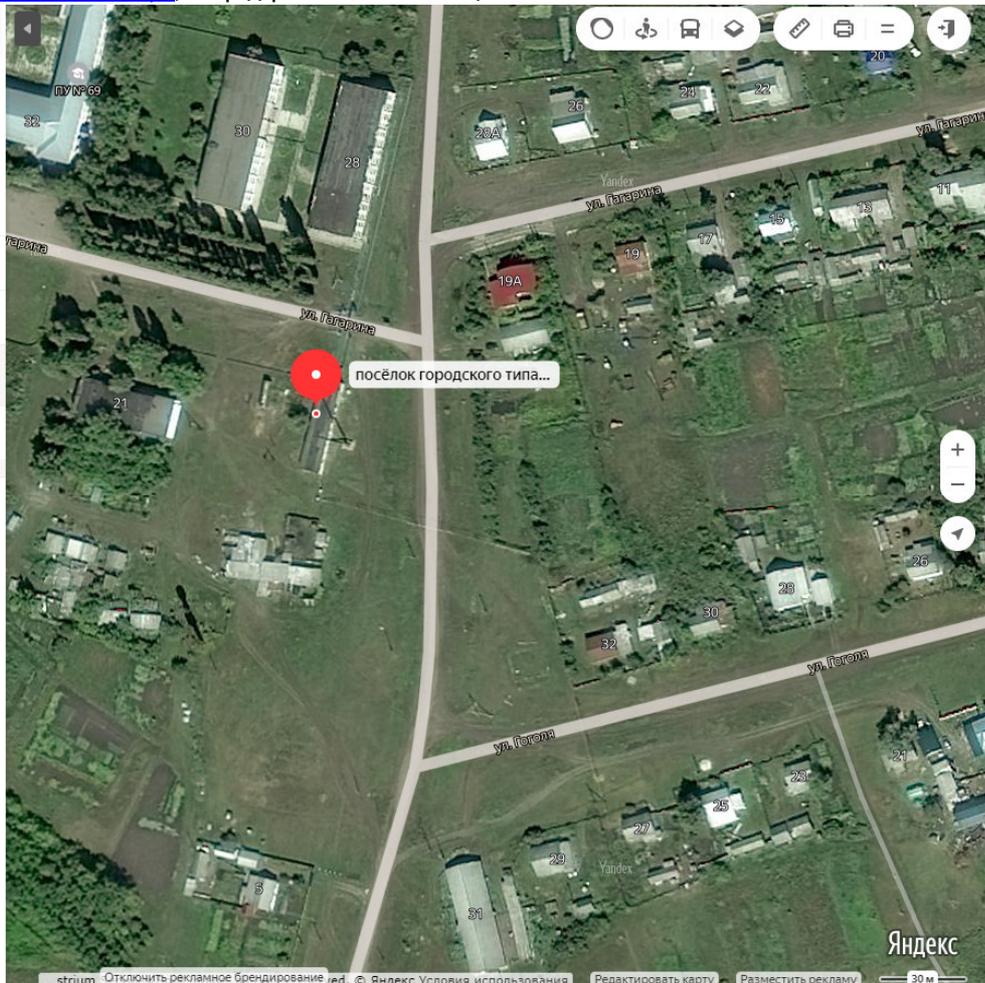
Исправить неточность

Остановки рядом

Школа 2,3 км 1

Искать рядом:

Еда	Продукты	Кино	Гостиницы
АЗС	Аптеки	Салоны красоты	Автосервис



улица Гагарина

улица Гагарина, 28
посёлок городского типа Турки, Турковский район, Саратовская область, Россия
51.993860, 43.254880

Маршрут

Показать парковки

Исправить неточность

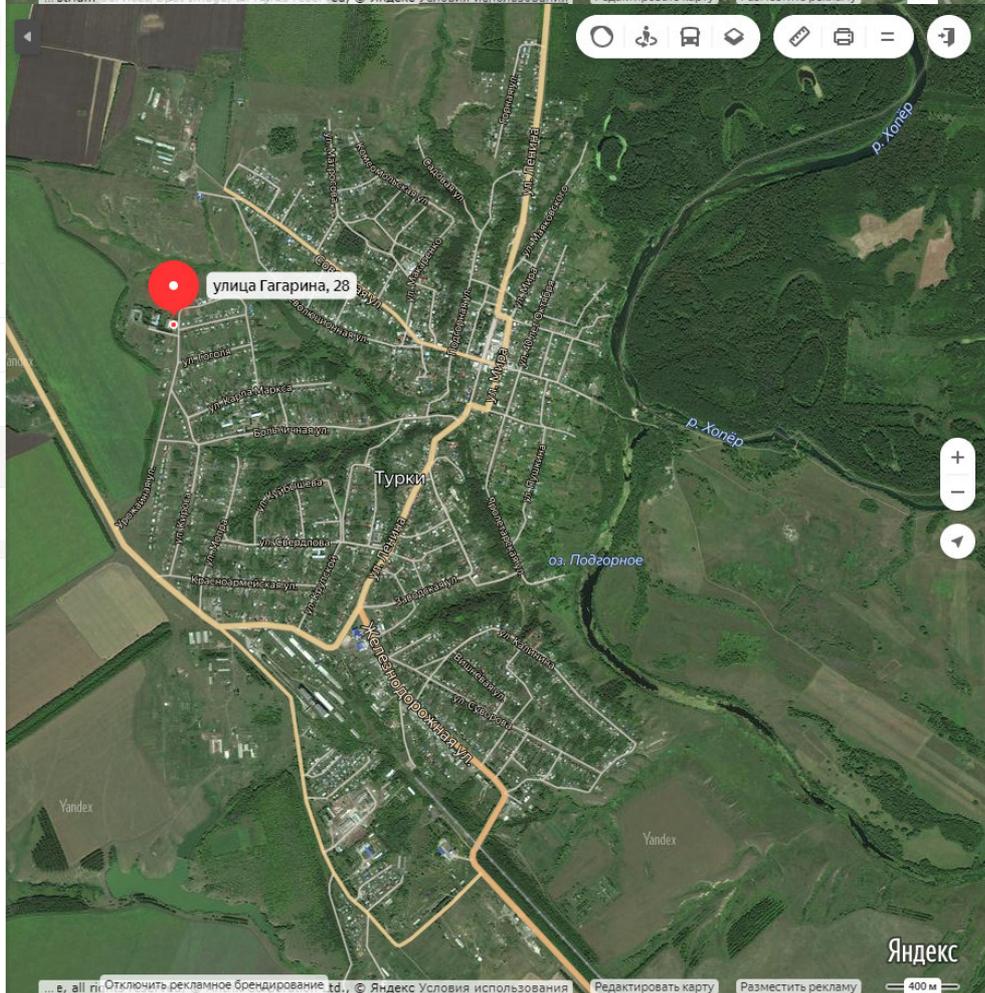
Добавить организацию

Остановки рядом

Школа 2,4 км 1

Искать рядом:

Еда	Продукты	Кино	Гостиницы
АЗС	Аптеки	Салоны красоты	Автосервис



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>, <http://pkk5.rosreestr.ru/#>



Месторасположение объектов оценки: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28

Фотографии объектовоценки по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8





АКТ
осмотра объекта оценки (нежилое здание)

Место Саратовская обл. р.п. Турки ул. Согоарена 928
 Мною, Исахов Г.В.
 произведен осмотр объекта нежилое здание котельная и зем. участок
(наименование)
 принадлежащего Администрация Турковского м.р.
(имя и адрес владельца)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов	Описание состояния элементов
1	Фундамент	ж. бетонная ленточная	хорошо	трещины
2	Капитальные стены	кирпич оштукатурен	хорошо	трещины
3	Перегородки	—		
4	Перекрытия	ж.б. плиты	хорошо	трещины
5	Кровля	рубероидная	хорошо	проблем
6	Полы	бетон.	хорошо	трещины
7	Окна	деревянные	хорошо	откос
8	Двери/ворота	деревянные, металлические.	хорошо	откос
9	Наружная отделка	штукатурка	хорошо	Кровля не шпаклевана
10	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	трещины, откос
11	Коммуникации	в. электрические	не функционируют.	
12	Прочие (отмостка)			
	Применение технических средств при осмотре			
	Съемка объекта	фотокамера		
	Другие			

Представитель заказчика _____
 Эксперт Исахов Г.В.
 Другие лица _____
 М.П. Представителя заказчика _____

(Исахов Г.В.)

Наименование	Описание
Название населенного пункта	р.п. Турки
Масштаб населенного пункта	6 кв.
Расстояние до областного центра км.	270 км
Расстояние до районного центра км.	—
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	окраина южная
Расположение объекта	в непосредственной
Характеристика соседей	
С востока	частный сектор
С севера	частный сектор
С запада	многоквартирный дом
С юга	частный сектор
Характеристика улицы, на которой расположен объект	внутриквартальная
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	3 км до автобусной остановки
Наличие земельного участка	есть
Размеры земельного участка м кв.	145 м. кв.
Наличие двора	есть.
Возможность парковки	есть.
Назначение объекта	жилищное
Текущее использование объекта	жилищное
Варианты использования объекта	с/х.
Размеры объекта м.	169,7
Длина	—
Ширина	—
Высота	—
Балансовая стоимость объекта руб.	—
На дату	—
Восстановительная (01 счет)	—
Остаточная	—
Сведения об обременении объекта	нет залогов
Другие факторы, влияющие на стоимость объекта	
Дополнительные замечания	

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 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.08.2019 № 99/2019/277833133	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	64:35:350427:37
Номер кадастрового квартала:	64:35:350427
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 28
Площадь:	1145 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	104366.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	64:35:350504:3589, 64:35:000000:419, 64:35:000000:410
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	производственная база
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Администрация муниципального района
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

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

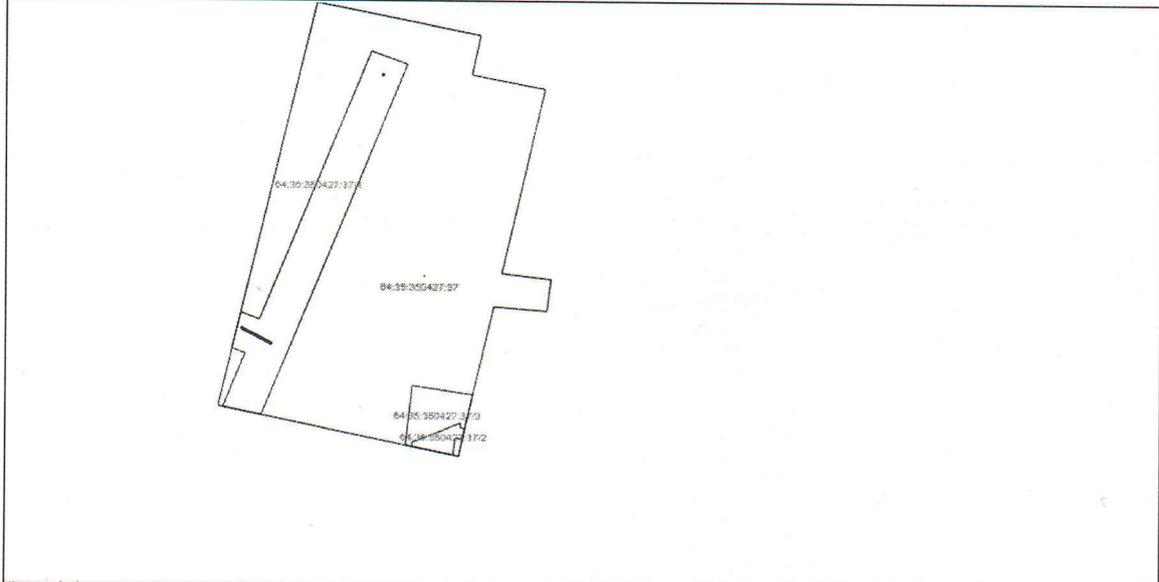
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
14.08.2019 № 99/2019/277833133	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	64:35:350427:37
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Турковский муниципальный район Саратовской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 64:35:350427:37-64/001/2019-1 от 15.07.2019
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
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
14.08.2019	№ 99/2019/277833133		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		64:35:350427:37	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

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 09.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 09.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
09.08.2019 № 99/2019/277288917	
Кадастровый номер:	64:35:350504:3589
Номер кадастрового квартала:	64:35:350504
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 63:247:002:000012230:Е:20008
Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, здание 28
Площадь, м²:	169.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1976
Кадастровая стоимость, руб.:	14048440.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:35:350427:1, 64:35:350427:37
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:	Архивный кадастровый номер: 64:35:350504:2801 Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация муниципального района
Государственный регистратор	
<small>(полное наименование должности)</small>	
<small>(подпись)</small>	
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
<small>(инициалы, фамилия)</small>	

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

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
09.08.2019 № 99/2019/277288917	
Кадастровый номер:	64:35:350504:3589
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Турковское муниципальное образование Турковского муниципального района Саратовской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 64:35:350504:3589-64/002/2017-3 от 12.10.2017
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	
<small>(полное наименование должности)</small>	
<small>(подпись)</small>	
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
<small>(инициалы, фамилия)</small>	

avito.ru/muchkapskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zavod_sklad_1663350697

Дли Бизнеса · Объявления · Магазины · Поиск

Вход и регистрация · [Помочь объявлению](#)

Коммерческая недвиж... · Главная по объявлениям

Саратовская область · Найти

Муниципальное · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Производственное помещение

Назад · Следующее

Завод, склад · 2 999 000 ₽

[Добавить в избранное](#) · [Добавить заметку](#) · 3 декабря в 13:02



8 915 883-33-31

Владелец
Активен
На Avito с октября 2011
Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1663350697 · 0 · 2928 (+2)

Площадь: 1500 м²

Саратовская область, Романовский р-н, Романовское муниципальное образование, пос. городского типа Романовка · [Показать карту](#)

Продается складское помещение
Возможна аренда для хранения сып. продукции.

[В](#) [S](#) [f](#) [t](#) [v](#) [p](#) · [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Производственное · Продов. базу 1.6 га · База с ад. 10комнатный

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balashov-193221006

5 900 000 ₽ · Коммерческая недвижимость, 1370 м²

В ипотеку за 50 885 РУБ/мес. · КИТТ, Балашов, Саратовская область

[Выбрать ипотечную программу](#)

[В избранное](#) · [Получать похожие объявления](#)

[Написать владельцу объявления](#)

[+79173153100](#)

[VK](#) [S](#) [f](#) [t](#) [G](#)



8 из 8

Сенсорный сканер владельцев · [+79173153100](#)

Коммерческая недвижимость, 1370 м²

Помещения свободного назначения в черте города. Район КИТТ. Своя территория, удобный подъезд. Подведенные коммуникации: Электрообнабжение, теплонабжение, водоснабжение, водоотведение. Все в собственности.
Строение 1370м²
Участок 2713м²
Цена оговаривается. Торг. Рассмотрю варианты обмена.
Подована: Аренда.
Собственник.

[Создать заметку](#) · [Распечатать](#) · [Получать похожие](#) · [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость · Номер в каталоге: 193221006
Класс здания: ·
Площадь: 1370 м²
Цена: 5 900 000 ₽
Цена за м²: 4 307 ₽
Тип объекта: Коммерческая недвижимость
Дата публикации объявления: 22/9/2017
Дата обновления объявления: 18/8/2019

Расположение

КИТТ, Балашов, Саратовская область

← → ↻ domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balashov-184768518 🔍 ☆ 📱

4 000 000 ₽ Коммерческая недвижимость, 2500 м² В избранное
 В ипотеку за 34 485 РУБ/мес. ул Шошейная д.7, Балашов, Саратовская область Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Всего за 3 месяца: 1

+79378023332

Написать владельцу объявления

📞 📧 📧 📧 📧



1 из 4 🔍

Связаться с владельцем **+79378023332**

Коммерческая недвижимость, 2500 м²

Продается нежилое здание 2500 кв.м., земельный участок 5000 кв.м., расположенные у проезжей части с высокой трафиком. Все коммуникации, пластиковые окна, несколько высоких ворот смотровая яма. Здание состоит из складских и офисных помещений. Юридически чистое. Без залогов и обременений.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать ↶ Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 184768518
 Класс здания:
 Площадь: 2500 м²
 Цена: 4 000 000 ₽
 Цена за м²: 1 600 ₽
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость
 Дата публикации объявления: 12/05/2017
 Дата обновления объявления: 7/8/2019

Расположение

ул Шошейная д.7, Балашов, Саратовская область

🟢 Это предложение 🟡 Похожие предложения

← → ↻ avito.ru/bekovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_496_m_1786702960 🔍 ☆ 📱

Для бизнеса Объявления Магазины Помощь Вид и регистрация **Написать объявление**

Коммерческая недви... | Саратовская область | Найти

Безвозмездно Недвижимость Коммерческая недвижимость Купить Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 496 м² 1 406 960 ₽

📌 Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Верно в 19:33

8 958 700-89-48

ПАО Банк "КК Открытие" Агентство На Avito с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо Марина

№ 1786702960 📞 4651 (+18)



Площадь: 496 м²

Пензенская область, Бековский р-н, пос. Подросовоков, Почтовая ул., 1 [Показать карту](#)

Продается Нежилое здание свободного назначения общей площадью 496 кв. м, кадастровый номер: 58 03 2201001 460 с земельным участком в собственности площадью 1 168 кв. м, кадастровый номер: 58 03 2201001 129 расположенная по адресу: Пензенская область, Бековский район, пос. Подросовоков «Беково», ул. Почтовая д.1. Здание в отличном состоянии. Коммуникации центральные (вода, электричество - 30 кВт, отопление). Высота потолков - 2,6 м.



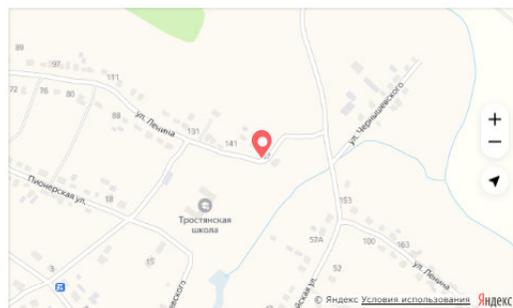
Балашов · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 ноября в 14:12

Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: 7 км

Саратовская область, Балашовский р-н, Тростянское муниципальное образование, с. Тростянка, ул. Ленина



Продается земельный участок. В Тростянке рядом школа, до участка асфальтированная дорога и отличный подъезд в любое время года. Рассмотрю все варианты. Подробности по телефону. Торг уместен.

Социальные кнопки (VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, Email, Print) and button: Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 20 сот. (ИЖС) 375 000 ₽	Участок 10 сот. (ИЖС) 230 000 ₽	Участок 40 сот. (ИЖС) 250 000 ₽

Назад · Следующее →

250 000 ₽

8 905 383-39-66

Лана · Частное лицо · На Авито с июля 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1976164885 · 677 (+3)

Более 25 000 товаров Varuste.net

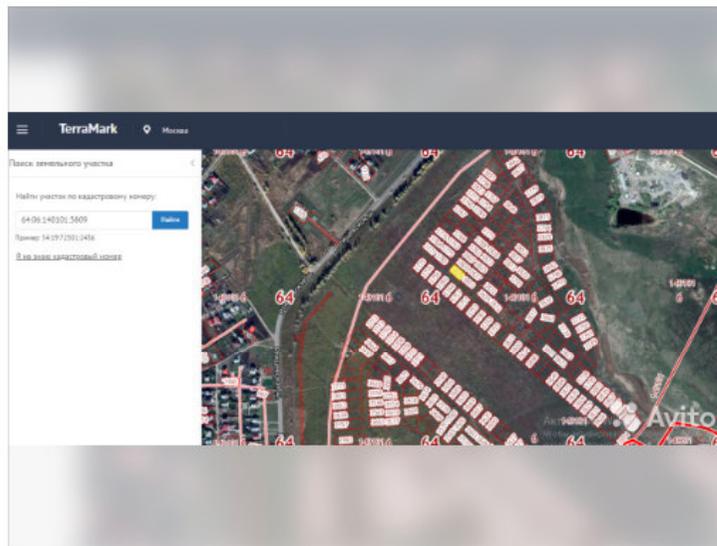
Все объявления в Саратовской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

90 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 28 июля в 18:56

Взять кредит в Тинькофф



Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Саратовская область, Балашовский район, село Хопёрское [Показать карту](#)

Продам участок 10 соток, выделенный многодетным семьям по адресу: Сар. обл., Балашовский р-н., с. Хоперское, ул. Луговая 22.
Торг.
На картинке выделен желтым цветом.

8 919 822-67-53

Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Авито с февраля 2015
Завершено 18 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1113085304, 1436 (+3)

Реклама

Профессиональные Тренажеры
Недорого! Силовые тренажеры напрямую от производителя. Для дома и зала. Доставка РФ!
[Тренажеры](#) [Кроссфит](#)
[Штанги](#) [Гантели](#)
пн-пт 9:00-18:00
forma-sporta.com
Адрес и телефон

Реклама

Renault Duster почти Ваш
При покупке онлайн специальное кредитное предложение: 0% на 3

← → ↻ avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1630517820

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Саратовская область Найти

Реклама: Мощный SEO плагин для Wordpress (wpshop.ru) | Ручки для Тренажеров (sport-zavod.com) | Ищете скамью для жима? (barbsteel.ru)

Все объявления в Саратовской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

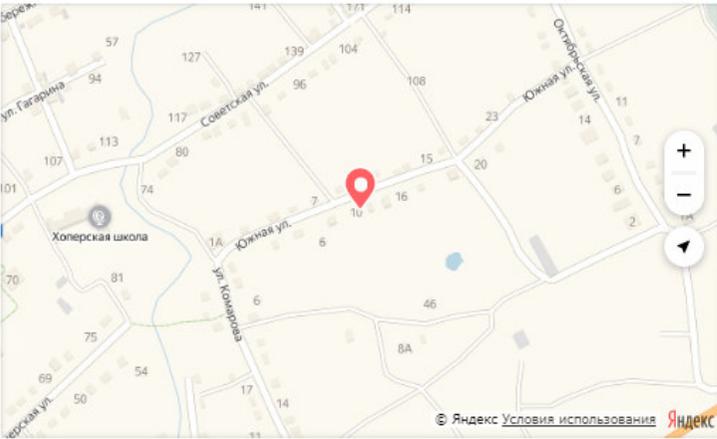
Участок 10 сот. (ИЖС)

120 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 12 августа в 16:51 Кредит наличными под залог

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 1 км

село, Балашовский район, Саратовская область, Хопёрское Скрыть карту ^



Продам участок 10 соток, выделенный многодетным семьям по адресу: Сар. обл., Балашовский р-н., с. Хопёрское, ул.новая 39

8 906 317-05-35
 Написать сообщение

Окна Rehau
 Агентство
 На Авито с марта 2014
 Завершено 61 объявление
 8 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Руслан
 № 1630517820, 633 (+2)

Реклама: Профессиональные тренажеры
 Низкие цены! Завод-производитель силовых тренажеров. Высокое качество. Большой выбор!
 пн-пт 9:00-21:00

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_850412092 🔍 ☆ 📧 📱 🗄️

Приложения Mail.Ru: почта, пои... Публичная кадаст... Доска объявлений... Главная | Реформа... Индекс потреби... Импортированны... >> 📁 Другие закладки

Объявления Магазины Бизнес Помощь ♥️ 🗨️ 💬 Мои объявления **К** Ким 📄 [Подать объявление](#)

☰ Все категории Авто **Недвижимость** Работа Услуги Личные вещи Для дома и дачи Бытовая электроника Хобби и отдых

Avito Земельные участки Поиск по объявлениям Балашов ⌵ Найти

Все объявления в Балашове / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС) 145 000 ₽

№ 850412092, размещено 17 марта в 14:03 👁️ 1792 (+4)

[♥️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)



8 905 368-94-36

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Алексей
Агентство
На Avito с апреля 2013
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес
ул. Спортивная





Площадь: 10 сот.

Адрес: ул. Спортивная [Посмотреть карту](#)

Земельный участок 10 соток ИЖС. Рядом все коммуникации. Газовая труба в метре от границы участка. Рядом гаражи, пятиэтажка, остановка.

[Пожаловаться](#)