

Группа компаний «Галактика»



Созвездие Ваших интересов
находится в нашей Галактике

ОТЧЕТ

Порядковый № 3069

Дата составления 05 апреля 2022 г.

Об определении рыночной стоимости объектов оценки

1. Нежилое здание с кадастровым номером 64:35:020205:249 общей площадью 746 кв.м., по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а;
2. Земельный участок с кадастровым номером 64:35:020205:1 общей площадью 6556 кв.м., по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а.

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ ТУРКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Юридический адрес: 413100, РФ Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля 14, 1 офис.

Тел.: (845-3) 75-38-62, сайт www.galaktik.ru, E-mail: info@galaktik.ru

Оценщик: Каменев Александр Сергеевич, действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» реестровый номер № 2891 от 15.06.2021г., квалификационный аттестат по направлению: оценка недвижимости № 017991-1 выданный 23.03.2020г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 23.03.2023г.



г. Энгельс
2022г.



Сопроводительное письмо к отчету № 3069

Главе Турковского М.Р.
Никитину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно договору на оказание услуг по оценке №3069 от 01.04.2022 г. была произведена оценка объектов с целью определения их рыночной стоимости.

Оценка была произведена в соответствии с:

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Итоговая величина стоимости объектов:

На основании информации, полученной нами и проанализированной в отчете, мы пришли к заключению, что стоимость оцениваемых объектов на 01.04.2022г, с учетом округлений и без учета обременений составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание с кадастровым номером 64:35:020205:249 общей площадью 746 кв.м., по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а	2 160 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 64:35:020205:1 общей площадью 6556 кв.м., по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а	670 000
	Итого:	2 830 000

Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 2 830 000 (Два миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей.

Директор

Каменев И.С.



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
Итоговая величина стоимости объектов оценки:	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	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>	9
<i>Перечень использованных данных и документов.....</i>	9
Анализ рынка.....	9
<i>Краткая характеристика рынка</i>	9
<i>Уровень социально-экономического развития России</i>	10
<i>Уровень социально-экономического развития Саратовской области.....</i>	13
<i>Уровень социально-экономического развития территории г. Балашова и Балашовского района</i>	18
Анализ наиболее эффективного использования	34
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	36
Основные понятия	36
Затратный подход.....	37
Сравнительный подход.....	43
Доходный подход.....	50
Определение возможных границ интервала итоговой стоимости.....	53
Применяемые стандарты оценочной деятельности	55
Использованная нормативная, справочная и методологическая информация	55
Декларация оценщика	55



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:	1. Нежилое здание 2. Земельный участок
Адрес месторасположения:	1. Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а 2. Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а
Площадь, м2:	1. 746 2. 6556
Кадастровый (или условный) номер	1. 64:35:020205:249 2. 64:35:020205:1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Подходы, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание	Не использовался	2 160 000	Не использовался
2	Земельный участок	Не использовался	670 000	Не использовался

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание с кадастровым номером 64:35:020205:249 общей площадью 746 кв.м., по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а	2 160 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 64:35:020205:1 общей площадью 6556 кв.м., по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а	670 000
	Итого:	2 830 000

Итоговая рыночная стоимость объектов составляет: 2 830 000 (Два миллиона восемьсот тридцать 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 А.С.



СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<i>Наименование</i>	<i>Показатели</i>
Заказчик:	АДМИНИСТРАЦИЯ ТУРКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Реквизиты заказчика:	ИНН 6435001900, КПП 643501001, ОГРН 1036404600154 дата регистрации 09.01.2003г.
Местонахождение Заказчика (адрес):	412070 Саратовская область район Турковский рабочий поселок Турки улица Советская 26
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ИСЭ»
Реквизиты:	ОГРН 1106449003033 дата регистрации 11.08.2010г., ИНН 6449057645 КПП 644901001
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис № 022-073-007292/21 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-007292/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.08.2021г. до 31.07.2022 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, 1 офис
Оценщик-исполнитель:	Каменев Александр Сергеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемых организациях:	Каменев А.С. Свидетельство Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2891 от 15.06.2021 г.
Квалификация:	Оценщик/эксперт (1. Диплом 642411035850 о профессиональной переподготовке Частное учреждение "Образовательная организация дополнительного профессионального образования "Международная академия экспертизы и оценки", дата выдачи 31.01.2020г., квалификация оценщик (эксперт по оценке имущества) 2. Квалификационный аттестат по направлению: оценка недвижимости № 017991-1 выданный 23.03.2020г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 23.03.2023г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Страхование ответственности оценщика:	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007318/21 по договору № 022-073-007318/21 от 31.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб.
Привлеченные организации:	Не привлекались
Привлеченные специалисты:	Плахов Виталий Анатольевич
Степень участия:	Осмотр объектов оценки
Необходимость привлечения:	Специалист обладает необходимыми знаниями и опытом для повышения эффективности выполняемых работ
Сведения о независимости оценщика	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>



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 2. Земельный участок
Местоположение объектов:	1. Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а 2. Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а
Имеющиеся права на объекты оценки	1-2 Собственность
Собственник объектов:	Турковский муниципальный район Саратовской области
Оцениваемые права:	Право собственности (без учета обременений)
Основание для проведения оценки:	Договор № 3069 от 01.04.2022 г.
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость):	«01» апреля 2022 г.
Дата составления отчета	05.04.2022г.
Срок проведения оценки	01.04.2022 - 05.04.2022г.
Цель оценки:	02 - Купля - продажа, мена
Код объектов оценки	110 Оценка земель различного назначения 140 Оценка нежилых зданий
Вид стоимости:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение цены возможной продажи
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки	Определение границ интервалов не предусмотрено

Допущения и ограниченные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

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



- определённая величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться, Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки;
- отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
- вывод о итоговой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является 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.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;
- Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Состав объектов оценки

Объекты представляют собой:

1. Нежилое одноэтажное кирпичное здание с кадастровым номером 64:35:020205:249 общей площадью 746 кв.м. по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а. Текущее использование – не используется. Состояние конструктивных элементов – неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт). Состояние внутренней отделки – неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт). Коммуникации подведены.
2. Земельный участок с кадастровым номером 64:35:020205:1 общей площадью 6556 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: Для административно-управленческих целей (школа)

Показатели	Описание
Назначение	1. Нежилое одноэтажное здание 2. Земельный участок
Текущее использование объектов	1. Не используется 2. Для административно-управленческих целей (школа)

Правовое положение объектов

Наименование	Описание
Собственник	Турковский муниципальный район Саратовской области
Пакет прав	1-2 Собственность
Правоподтверждающие документы	1. Выписка ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.02.2009 64-АВ 183041
Обременения, ограничения, интересы третьих лиц*	1. Не зарегистрировано 2. Не зарегистрировано
Принадлежность к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)	Данных о принадлежности к объектам культурного наследия не предоставлено

*Рыночная стоимость объектов оценки определяется без учета обременений.

Местоположение объектов

Наименование	Описание
Населенный пункт, его характеристика	с. Дмитриевка
Месторасположение объектов в населенном пункте	Центральная часть села
Характеристика окружения объекта	Частные жилые дома, дорога
Характеристика улицы, на которой расположен объект	Местного значения Асфальтированная Состояние: удовлетворительное
Характеристика соседей	Частные жилые дома, дорога
Наличие двора	Имеется
Возможность парковки	Имеется

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

объекты расположены в отдалении от районного центра, что снижает их рыночную стоимость.

Данные об осмотре

Наименование	Показатели
Дата осмотра объектов	01.04.2022 г.
Осуществление съемки объектов	Съемка произведена цифровым фотоаппаратом. Фотографии объектов приведены в приложениях.
Применение дополнительных технических	Не применялись



средств	
---------	--

Данные бухгалтерского учета и кадастра недвижимости

Балансовая стоимость

Наименование объектов	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость (руб.)
Дата, на которую приведена балансовая стоимость		
Нежилое здание	Нет данных	Нет данных
Земельный участок	Нет данных	Нет данных

Кадастровая стоимость

Наименование объектов	Кадастровый (или условный) номер	Кадастровая, инвентаризационная стоимость, руб.
Нежилое здание	64:35:020205:249	10 148 489,85
Земельный участок	64:35:020205:1	2 976 629, 66

Источник информации:

Выписки ЕГРН, <https://pkk.rosreestr.ru>

Перечень использованных данных и документов

Наименование	Источник информации
Количественные характеристики объектов	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем оценщика
Качественные характеристики объектов	Представитель Заказчика, непосредственный осмотр представителем оценщика
Документы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка ЕГРН от 15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.02.2009 64-АВ 183041 3. Технический паспорт Турковское отделение Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» инв.№63:247:002:000051090 от 20.05.2010г

Анализ рынка

Краткая характеристика рынка

№ п/п	Критерий	Характеристика
1	Объекты	Нежилое здание Земельный участок
2	Масштаб рынка	Местный Городской
3	Сектор рынка недвижимости по функциональному назначению	Рынок коммерческой недвижимости
4	Степень готовности к эксплуатации	Не действующее
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	Частная
8	Рынок по способу совершения сделок	Вторичный
9	Рынок по степени организованности	Организованный
10	Рынок по степени цивилизованности	Внебиржевой
11	Рынок по степени использования технологий	Традиционный
12	Рынок по степени регулирования государством	Регулируемый

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

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

ИНТЕРНЕТ:

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

Так же были использованы:

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

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

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

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

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

Уровень социально-экономического развития России

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышлен-



ности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии MOT сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

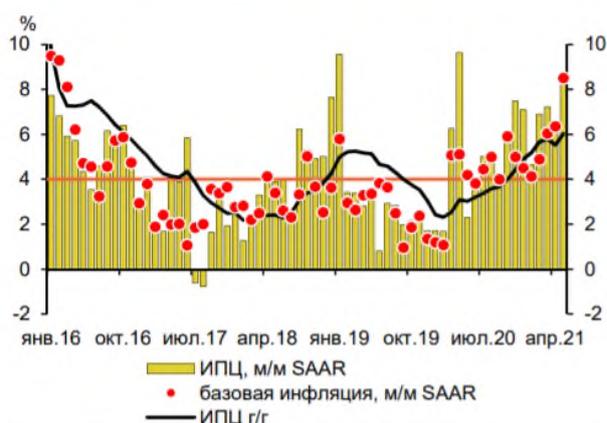
Инвестиции в основной капитал Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупы гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31% м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9



в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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 квартальный 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)

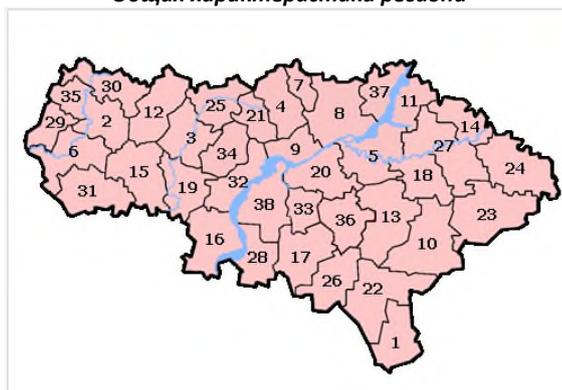
Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	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

(источ-

ник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>)

Уровень социально-экономического развития Саратовской области

Общая характеристика региона



Географическое положение.

Саратовская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в северной части Нижнего Поволжья. С запада на восток территория вытянута на 575 км, с севера на юг — на 330 км. Через область протекает река Волга, которая делит область на 2 части: Левобережье и Правобережье.

Климат в области - континентальный.

Климат в области умеренно континентальный: продолжительное сухое жаркое лето, в Левобережье значительное количество дней с температурой выше 30 °С. Зима — морозная, среднее количество дней с осадками — 12—15 в месяц, с туманами — в среднем 4—10 дней в месяц, с метелями — в среднем 4—10 дней в месяц. Весна короткая. В марте возможны метели, заносы на дорогах, в среднем 5—7 дней. Дней с туманами в марте в среднем 5—9. Весной, обычно с последней декады марта по третью декаду апреля, на дорогах с твёрдым покрытием вводится ограничение на движение большегрузного автотранспорта, начало которого приурочено к переходу среднесуточной температуры через 0. Осень не отличается из года в год постоянством погоды. Устойчивый снежный покров образуется в северных районах к 25 ноября, а в центральных и южных — с 29 ноября по 8 декабря.



Область пересекает климаторазделяющая и ветроразделяющая ось Воейкова, она проходит в среднем через восточные и северные районы области, иногда понижаясь к югу, а иной раз уходя заметно к северу, особенно весной, к границам лесной и лесостепной природных зон, эта ось оказывает влияние на климат области.

Весна начинается в последней декаде марта. Лето длится 4,5 месяца и делится на три периода: «предлетье», «разгар» и «спад» лета. Летом на всей без исключения территории Саратовской области господствуют ветры Северо-Западных, Северных, Северо-Восточных румбов. Осень начинается в середине сентября и продолжается до начала ноября. Зима начинается в первую декаду ноября.

Административно-территориальное устройство

Согласно Областному Закону «Об административно-территориальном устройстве Саратовской области» и Реестру административно-территориального деления Саратовской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 1 город областного значения (Саратов),
- 3 закрытых административно-территориальных образования (посёлок Михайловский, посёлок Светлый, город Шиханы),
- 38 районов (из которых 20 находятся в Правобережье, а 18 — в Левобережье).

Область включает 1848 населённых пунктов.

Административным центром Саратовской области является город Саратов.

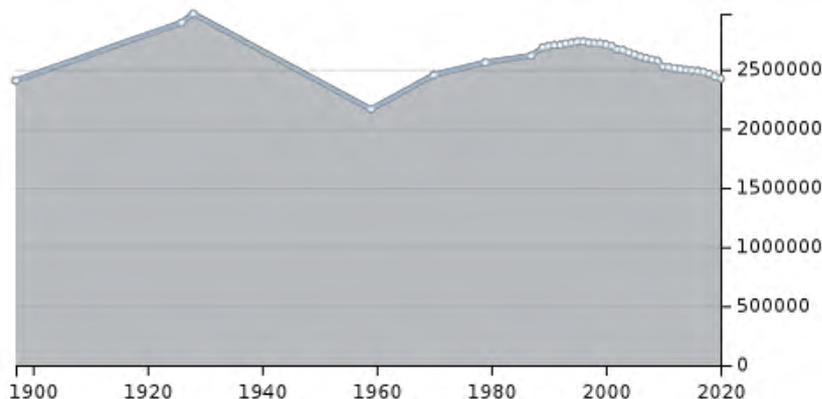
Районы Саратовской области:

1 — Александрово-Гайский; 2 — Аркадакский; 3 — Аткарский; 4 — Базарно-Карабулакский; 5 — Балаковский; 6 — Балашовский; 7 — Балтайский; 8 — Вольский; 9 — Воскресенский; 10 — Дергачёвский; 11 — Духовницкий; 12 — Екатериновский; 13 — Ершовский; 14 — Ивanteeвский; 15 — Калининский; 16 — Красноармейский; 17 — Краснокутский; 18 — Краснопартизанский; 19 — Лысогорский; 20 — Марковский; 21 — Новобурасский; 22 — Новоузенский; 23 — Озинский; 24 — Перелюбский; 25 — Петровский; 26 — Питерский; 27 — Пугачёвский; 28 — Ровенский; 29 — Романовский; 30 — Ртищевский; 31 — Самойловский; 32 — Саратовский; 33 — Советский; 34 — Татищевский; 35 — Турковский; 36 — Фёдоровский; 37 — Хвалынский; 38 — Энгельский

Демографическая ситуация.

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

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 395 111 чел. (2021). Плотность населения — 23,66 чел./км² (2021). Городское население — 76,44% (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России



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

	Январь-июнь					
	человек			на 1000 человек населения ²		
	2021	2020	прирост (+), снижение (-)	2021	2020	2021 в % 2020
Родившихся	8832	8777	55	7,5	7,3	102,7
Умерших	20860	17352	3508	17,6	14,4	122,2
из них детей в возрасте до 1 года	29	39	-10	3,1 ³	4,0 ³	77,5
Естественный прирост (+), убыль (-)	-12028	-8575	x	-10,1	-7,1	142,3
Браков	4735	3696	1039	4,0	3,1	129,0
Разводов	4860	3545	1315	4,1	2,9	141,4



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 Показатели помесечной регистрации приведены в пересчете на год.

3 На 1000 родившихся живыми.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январь- июль 2019
			июлю 2020	январь- июлю 2020	
Индекс промышленного производства ¹			104,7	118,9	97,5
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	40082,0	87431,4	76,2	89,5	116,9
Оборот розничной торговли, млн руб.	39025,3	248102,7	101,8	105,3	100,7
Объем платных услуг населению, млн руб.	8023,7	63582,3	107,2	111,9	89,1
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²	103,7 ³	105,9	106,3	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,5 ²	113,1 ³	119,2	115,0	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	12769		24,2		
Продолжение					
	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январь- июль 2019
			июню 2020	январь- июню 2020	
Внешнеторговый оборот ⁴ , млн долл. США,	253,0	1543,1	126,4	154,8	107,0
в том числе:					
экспорт товаров	175,6	1097,3	131,1	174,2	101,4
импорт товаров	77,4	445,8	116,7	121,5	118,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵					
номинальная, руб.	38891,4	35573,5	111,7	110,1	108,6
реальная			104,6	103,6	105,3

1 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «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).

2 Июль 2021 г. к июню 2021 г.

3 Июль 2021 г. к декабрю 2020 г.

4 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 11.08.2021. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия).

5 Данные приведены по полному кругу организаций.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2020		
I квартал	20554,4	128,1
I полугодие	55477,1	114,2
январь-сентябрь	96291,2	92,0
год ²	167233,2	96,4
2021		
I квартал	19661,0	85,2
I полугодие	51849,1	83,4

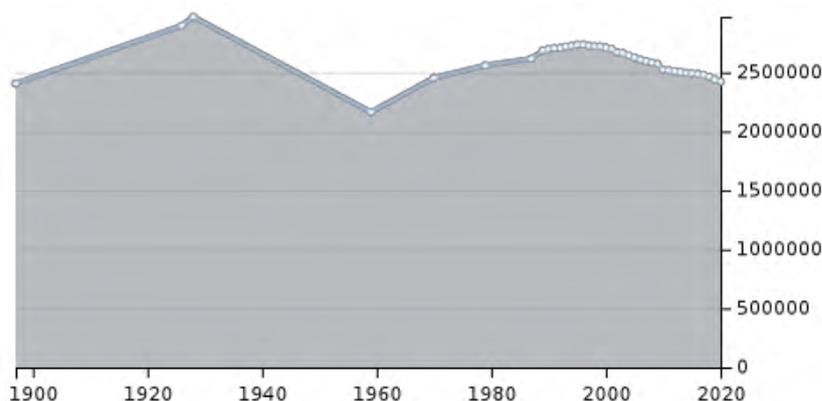


1 Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. №569с изменениями от 25.01.2017 № 40, от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

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 395 111 чел. (2021). Плотность населения — 23,66 чел./км² (2021). Городское население — 76,44% (2020). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России



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

	Январь-июнь					
	человек			на 1000 человек населения ²		
	2021	2020	прирост (+), снижение (-)	2021	2020	2021 в % 2020
Родившихся	8832	8777	55	7,5	7,3	102,7
Умерших	20860	17352	3508	17,6	14,4	122,2
из них детей в возрасте до 1 года	29	39	-10	3,1 ³	4,0 ³	77,5
Естественный прирост (+), убыль (-)	-12028	-8575	x	-10,1	-7,1	142,3
Браков	4735	3696	1039	4,0	3,1	129,0
Разводов	4860	3545	1315	4,1	2,9	141,4

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 Показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год.

3 На 1000 родившихся живыми.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ



	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июлю 2019
			июлю 2020	январю- июлю 2020	
Индекс промышленного производства ¹			104,7	118,9	97,5
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	40082,0	87431,4	76,2	89,5	116,9
Оборот розничной торговли, млн руб.	39025,3	248102,7	101,8	105,3	100,7
Объем платных услуг населению, млн руб.	8023,7	63582,3	107,2	111,9	89,1
Индекс потребительских цен, %	100,2 ²	103,7 ³	105,9	106,3	103,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,5 ²	113,1 ³	119,2	115,0	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	12769		24,2		
Продолжение					
	Июль 2021	Январь-июль 2021	В % к		Справочно январь- июль 2020 в % к январю- июню 2019
			июню 2020	январю- июню 2020	
Внешнеторговый оборот ⁴ , млн долл. США,	253,0	1543,1	126,4	154,8	107,0
в том числе:					
экспорт товаров	175,6	1097,3	131,1	174,2	101,4
импорт товаров	77,4	445,8	116,7	121,5	118,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵					
номинальная, руб.	38891,4	35573,5	111,7	110,1	108,6
реальная			104,6	103,6	105,3

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).

2 Июль 2021 г. к июню 2021 г.

3 Июль 2021 г. к декабрю 2020 г.

4 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 11.08.2021. Сведения приведены с учетом данных о взаимной торговле Саратовской области со странами – членами ЕАЭС (республиками Беларусь, Казахстан, Армения, Киргизия).

5 Данные приведены по полному кругу организаций.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млн руб.	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2020		
I квартал	20554,4	128,1
I полугодие	55477,1	114,2
январь-сентябрь	96291,2	92,0
год ²	167233,2	96,4
2021		
I квартал	19661,0	85,2
I полугодие	51849,1	83,4

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. №569с 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



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. В городе действуют предприятия:

- ООО «Балашовский текстильный комбинат» (Балтекс), (с 1968 г.)— градообразующее предприятие города в СССР и России, являющееся единственным уникальным предприятием по производству синтетических и смесовых тканей.
- ООО «Балашовский сахарный комбинат» (БСК), (с 1960 г.)— единственное градообразующее предприятие по переработку сахарной свёклы и производству сахара в Саратовской области.
- ООО «МакПром» (с 2012 г.)— одно из самых больших предприятий с современными итальянскими технологиями по производству муки и макаронных изделий.
- ООО «ЖБК-8» (с 1966 г.) — производство сборных железобетонных конструкций, блоков стен подвала и товарного бетона для промышленного и гражданского строительства.
- ОАО «Балашовслюда» (1958 г.) — предприятие, специализирующееся на выпуске электроизоляционных материалов и электронагревательных элементов на основе слюды.
- ЗАО «БалашовБелстарАгро» (с 2005 г.) — предприятие по производству макаронной продукции.
- ОАО «Балашовский комбинат хлебопродуктов» (Балкомхлебпродукт), (с 1896 г.)— предприятие по производству хлеба и мучных кондитерских изделий, муки из зерновых и растительных культур и готовых мучных смесей и теста для выпечки.
- ОАО «Балашовская хлебная база» — услуги по приёмке, сушке, подработке, хранению и отгрузке зерновых и масличных культур.
- ОАО «Балашовский комбикормовый завод» (БКЗ), (с 1937 г.) — предприятие по производству комбикормов и по хранению зерновых культур.
- ОАО «Мельница 11» (с 1997 г.) — предприятие по производству крупы, муки грубого помола, гранул и прочих продуктов из зерновых культур.
- ООО «Балашовская птицефабрика» (с 1970 г.)— предприятие по производству товарного куриного яйца и мяса кур бройлеров.
- ЗАО «Элеваторхолдинг» — хранение и складирование зерна.
- ООО «ТОТОлини» — предприятие по выпуску обуви.
- [Локомотивное депо Балашов](#) (с 1894 г.) — предприятие по ремонту и эксплуатации тягового подвижного состава.
- ОАО «Рембаза» (с 1962 г.)— Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры.
- ООО «Жанэт» — предприятие по пошиву одежды для детей от 0 до 7 лет и специальной одежды.

В ходе прошедшего Российского инвестиционного форума в Сочи (13—15 февраля 2019 года) Правительство Саратовской области и компания «Саратовские биотехнологии» подписали соглашение о строительстве в регионе завода по глубокой переработке пшеницы. Мощность предприятия — 250 тыс. т в год, инвестиции — около 20 млрд руб. Проект планируется реализовать в 2019—2021 годах. Завод будет производить белковые кормовые добавки, биоэтанол, пшеничный крахмал, глютен.

Направление переработки растениеводческого сырья с производством конечной продукции не имеет аналогов в России и странах СНГ. Предприятие займется производством белковых кормовых добавок, биоэтанола, пшеничного крахмала, глютен. Основными потребителями продукции являются предприятия комбикормовой, пищевой, лакокрасочной и химической промышленности. С запуском производства в 2021 году откроется 500 рабочих мест.

В перспективе развития Балашовского муниципального района планируется построить мясокомбинат и комбикормовый завод с новыми технологиями, кирпичный и пенобетонный заводы, домостроительный комбинат. Возможно, появятся швейная фабрика на средства инвесторов.

Инвесторы могут интересоваться проектом строительства в городе мусороперерабатывающего завода.



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:

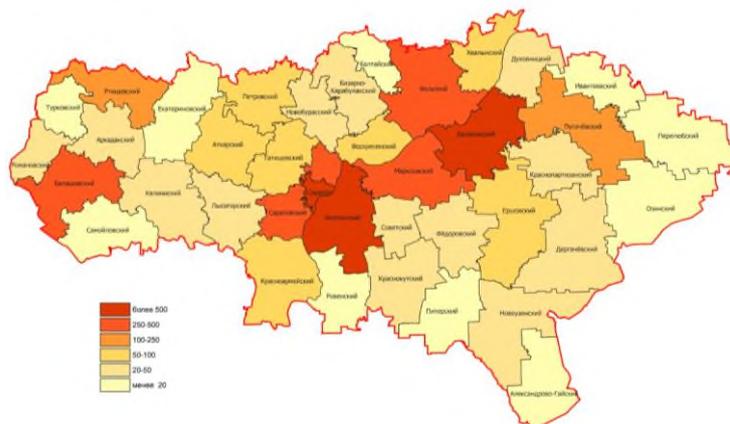
- отказ от строительства новых крупных и средних производственных объектов в черте города;
- развитие и совершенствование городской инфраструктуры,
- строительство нового комфортного доступного жилья,
- содействие развитию среднего и малого бизнеса в области производства товаров народного потребления 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>.

Общая характеристика рынка объектов капитального строительства в Саратовской области

Количество предложений объектов капитального строительства по районам Саратовской области (количество объектов в продаже)



На карте представлено количество собранной и проанализированной информации объектов капитального строительства за III квартал 2021г. в разрезе их местоположения. Наибольшее количество аналогов представлено в г Саратове, Энгельском и Балаковском районах.

Значительную часть рынка объектов капитального строительства занимают жилые помещения (квартиры) (7 043 объекта аналога), индивидуальные жилые дома (3 381 объект аналог) .

Рынок коммерческой недвижимости достаточно развит в административном центре, включает в себя торговые объекты, офисные объекты и объекты общественного питания (264 объекта аналога).

Первичный рынок купли-продажи объектов, предназначенных для хранения транспорта, представлен парковочными местами в строящихся домах. На вторичном рынке можно приобрести индивидуальные типовые гаражи и место в существующих паркингах.

Производственно-складская недвижимость представлена объектами аналогами, основная масса которых представлена в г Саратове, Энгельском, Балаковском и Вольском районах.

Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, прочие объекты, а также сооружения представлены на рынке в количестве 29 объектов, из которых 24 объекта являются погребями и сараями.

Рынок продажи объектов торгового назначения

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости руб./кв.м. объектов торгового назначения за 1 квартал 2021 г., 2 квартал 2021 г.,

3 квартал 2021 г. и среднего удельного показателя кадастровой стоимости на 01.01.2020 г.

ЗДАНИЯ

Муниципальный район	Средний УПРС, руб./кв.м. 1 кв. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. 2 кв. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. 3 кв. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. на



					01.01.2020
г Саратов	40 869,53	48 498,84	45889,72	45 537,92	20 668,83
р-н Энгельсский	27 471,91	32 362,94	41942,68	36 132,56	13 132,49
р-н Балаковский	18 900,47	24 358,87	31583,46	26 863,91	19 243,21
р-н Балашовский	23 520,40	26 569,51	27319,11	27 415,96	11 464,52
р-н Вольский	13 642,88	19 889,12	22371,66	22 786,70	13 842,84
р-н Воскресенский	-	-	28734,44	28 734,44	6 849,57
р-н Марковский	15 002,44	15 188,31	14914,45	14 806,12	9 701,73
р-н Пугачевский	16 377,69	20 259,86	20648	19 076,52	11 888,24
р-н Саратовский	27 451,11	28 968,00	32246,21	30 461,30	20 467,46
р-н Татищевский	15 872,67	20 918,59	32412,97	22 670,14	12 311,36
р-н Хвалынский	-	17 023,13	14354,81	14 354,81	11 259,24
г Шиханы	-	2 581,90	-	2 581,90	12 947,29
р-н Аткарский	14 795,91	9 000,56	10822,6	9 781,43	12 221,10
р-н Ершовский	8 620,46	11 230,20	32126,97	20 817,55	16 172,81
р-н Ивантеевский	10 912,77	11 145,84	13312,91	12 872,08	15 762,54
р-н Калининский	-	19 285,71	32280,58	29 031,86	10 345,55
р-н Ртищевский	-	32 237,04	21267	32 237,04	13 070,92
р-н Советский	2 325,58	4 912,79	-	4 912,79	10 655,15
р-н Александрово-Гайский	-	-	-	-	10 168,72
р-н Аркадакский	46 673,65	31 428,57	28571,43	37 622,54	10 002,68
р-н Базарно-Карабулакский	-	71 951,22	36128,04	36 128,04	10 211,05
р-н Екатериновский	27 000,00	18 888,89	10526,32	18 805,07	9 398,65
р-н Красноармейский	15 933,04	16 776,06	20316,12	16 744,53	10 744,31
р-н Краснокутский	16 749,00	16 553,62	18744,61	13 907,34	12 188,31
р-н Лысогорский	25 000,00	18 305,04	-	18 305,04	9 068,59
р-н Новобурасский	23 809,52	34 035,35	-	31 478,89	10 211,35
р-н Петровский	17 264,55	25 000,00	7575,76	16 776,22	11 555,72
р-н Ровенский	-	9 326,42	-	9 326,42	9 259,39
р-н Турковский	-	16 666,67	8553,9	12 610,29	9 995,10
р-н Федоровский	13 373,24	13 330,99	-	13 330,99	7 283,88
р-н Балтайский	-	27 777,78	-	27 777,78	8 286,02
р-н Дергачевский	-	15 530,98	27904,58	22 955,14	9 387,58
р-н Духовницкий	12 000,00	12 000,00	41176,47	26 588,24	10 057,13
р-н Краснопартизанский	19 841,27	18 691,59	18691,59	19 266,43	9 012,90
р-н Новоузенский	-	27 299,46	66633,33	42 928,25	10 158,62
р-н Озинский	21 472,39	10 749,13	9374,24	13 406,95	10 256,07
р-н Перелюбский	-	-	-	-	10 853,99
р-н Питерский	-	-	10000	10 000,00	8 615,56
р-н Романовский	18 750,00	3 523,00	3523	11 136,50	9 272,58
р-н Самойловский	-	-	-	-	9 379,63

По данным за III квартал 2021 г. рынок зданий данной группы объектов в Саратовской области не активен (в выборке участвовал 151 объект аналог), основная масса предложенных к продаже объектов расположена в административном центре региона в г. Саратове, а так же г. Энгельс и г. Балаково. В остальных городах и населенных пунктах за рассматриваемый период предлагается к продаже 1-2 объекта, или отсутствуют предложения к продаже.

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости руб./кв.м. объектов торгового назначения за 1 квартал 2021 г., 2 квартал 2021 г., 3 квартал 2021 г. и среднего удельного показателя кадастровой стоимости на 01.01.2020 г.
ПОМЕЩЕНИЯ

Муниципальный район	Средний УПРС, руб./кв.м. 1 кв. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. 2 кв. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. 3 кв. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. 2021	Средний УПРС, руб./кв.м. на 01.01.2020
г Саратов	45 941,34	48 001,59	45 376,35	46 540,14	26 070,00
р-н Энгельсский	45 665,68	46 104,22	45 926,81	46 429,99	22 013,00
р-н Балаковский	34 765,08	36 143,66	34 400,35	34 026,56	13 618,00

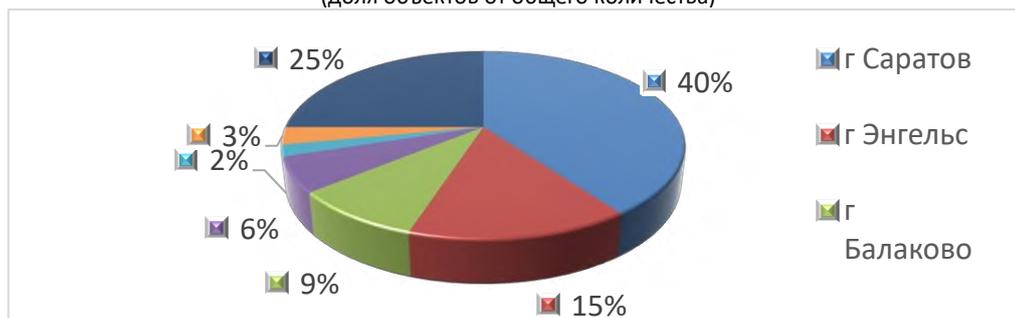


р-н Балашовский	22 974,94	31 447,01	42 255,50	35 583,33	10 964,00
р-н Вольский	20 754,61	32 061,22	35 380,42	29 630,31	13 672,00
р-н Воскресенский	-	-	-	-	10 581,00
р-н Марковский	33 413,77	35 102,38	34 409,60	37 158,88	13 997,00
р-н Пугачевский	10 750,00	38 000,00	60606,06	36 452,02	12 834,00
р-н Саратовский	32 727,27	5 639,10	21074,82	19 813,73	33 247,00
р-н Татищевский	36 931,87	36 931,87	35633,76	37 350,32	12 407,00
р-н Хвалынский	4 740,74	29 229,37	11 844,06	29 229,37	7 251,00
г Шиханы	-	-	2790,21	2 790,21	7 778,00
р-н Аткарский	29 761,90	32 932,63	23809,52	28 707,65	11 158,00
р-н Ершовский	17 344,08	14 970,59	10000	17 782,36	11 610,00
р-н Ивантеевский	-	22 692,31	-	22 692,31	3 944,00
р-н Калининский	47 080,98	47 080,98	47080,98	47 080,98	11 776,00
р-н Ртищевский	53 191,49	22 514,77	43 708,87	37 377,60	13 648,00
р-н Советский	18 939,39	30 947,74	34 769,71	30 577,28	11 522,00
р-н Александрово-Гайский	-	24 875,00	-	24 875,00	10 978,00
р-н Аркадакский	-	-	-	-	7 562,00
р-н Базарно-Карабулакский	-	-	-	-	6 390,00
р-н Екатериновский	-	-	-	-	10 662,00
р-н Красноармейский	16 397,34	20 854,81	22 854,81	24 141,11	7 113,00
р-н Краснокутский	17 486,56	20 297,66	21778,35	20 273,50	19 084,00
р-н Лысогорский	-	-	-	-	10 112,00
р-н Новобураский	-	-	-	-	12 254,00
р-н Петровский	32 454,55	25 098,76	41 250,00	31 815,05	9 910,00
р-н Ровенский	-	-	-	-	2 605,00
р-н Турковский	-	-	-	-	15 974,00
р-н Федоровский	-	-	-	-	7 010,00
р-н Балтайский	-	-	-	-	5 215,00
р-н Дергачевский	-	-	-	-	9 577,00
р-н Духовницкий	-	37 248,32	-	37 248,32	17 516,00
р-н Краснопартизанский	-	-	-	-	6 036,00
р-н Новоузенский	8 536,59	-	-	8 536,59	15 569,00
р-н Озинский	-	-	-	-	19 893,00
р-н Перелюбский	-	20 147,42	-	20 147,42	5 488,00
р-н Питерский	-	3 561,00	4559,27	4 559,27	10 878,00
р-н Романовский	-	-	-	-	17 503,00
р-н Самойловский	-	-	-	-	17 509,00

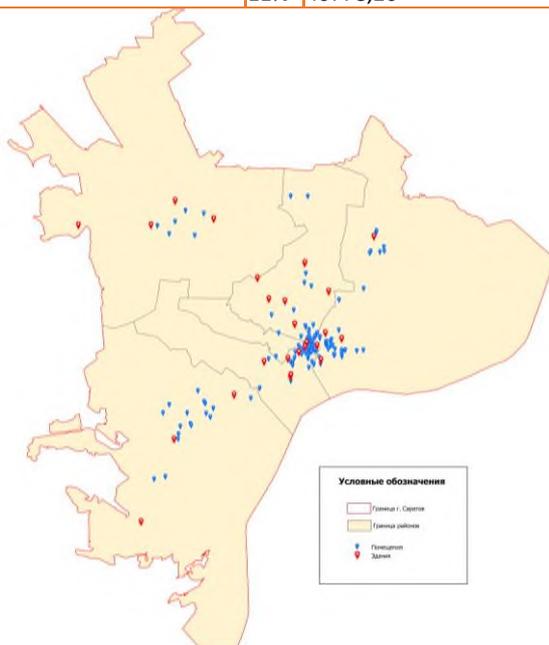
В зоне особого спроса/предложения находятся коммерческие площади в жилых многоквартирных домах (84,3%).

По данным за III квартал 2021 г. рынок помещений объектов торгового назначения в Саратовской области представлен 286 объектами аналогами, основная масса предложенных к продаже объектов расположена в административном центре региона в г. Саратове, а так же г. Энгельс и г. Балаково. В остальных городах и населенных пунктах за рассматриваемый период предлагается к продаже 1-2 объекта, или отсутствуют предложения к продаже.

Структура предложений объектов торгового назначения по местоположению
(доля объектов от общего количества)



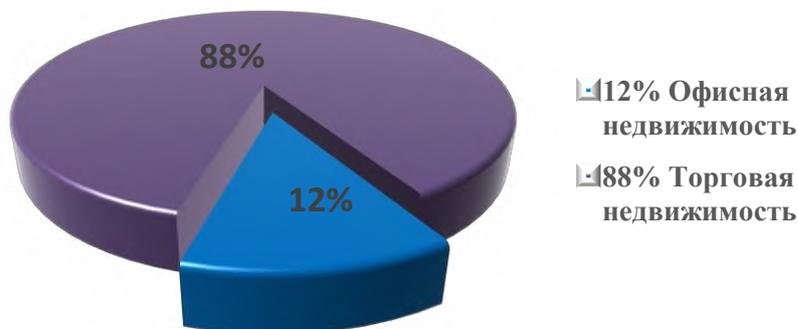
Районы города Саратова	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
Волжский	27%	45059,78
Ленинский	8%	29400,82
Кировский	25%	43915,06
Октябрьский	16%	53692,15
Фрунзенский	13%	53492,73
Заводской	11%	40778,26



Местоположение объекта является одним из главных ценообразующих факторов. На карте представлено распределение объектов торгового назначения в Саратове. Наибольшее количество предложений объектов торгового назначения сосредоточено в культурном и историческом центре города Саратов, так как данное месторасположение характеризуется высокой интенсивностью движения, высокими транспортным и пешеходным потоками.

Рынок аренды объектов офисно-торгового назначения

Структура аренды объектов офисно-торгового назначения по назначению
(доля объектов от общего количества)



Районы города Саратова	Доля	Средний УПАС, руб./кв.м.
Волжский	29%	523,94
Ленинский	11%	478,06

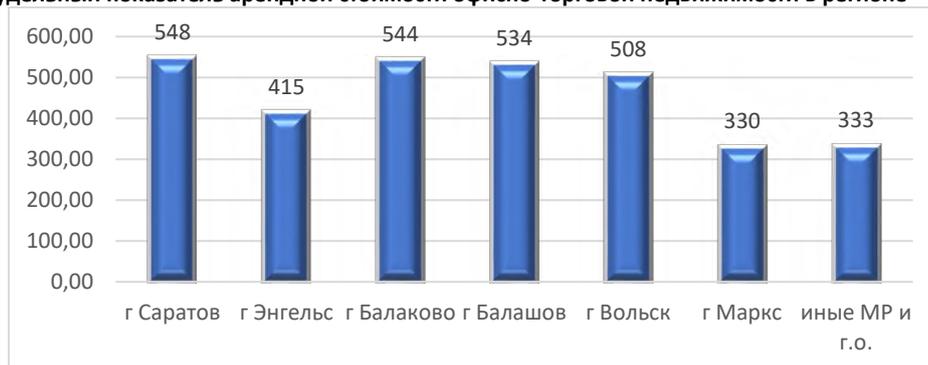


Кировский	37%	597,73
Октябрьский	7%	497,34
Фрунзенский	11%	651,17
Заводской	5%	300,00

Спустя год после начала пандемии, оказавшей существенное влияние на рыночную ситуацию, спрос на аренду объектов офисной недвижимости невелик. На данный момент продолжительность удаленной работы неизвестна, также остаются неясными перспективы сокращения персонала, оптимизации рабочих мест и полноценного возврата сотрудников на рабочие места.

Средние арендные ставки офисно-торговой недвижимости формируются исходя из рыночной информации, преимущественно с привязкой к определенной локации. При этом в каждом районе формируются основные деловые центры, где сосредоточена основная масса объявлений о сдаче в аренду. Также одним из основных факторов арендных ставок офисно-торговой недвижимости является транспортная доступность и проходимость, наличие якорных арендаторов.

Средний удельный показатель арендной стоимости офисно-торговой недвижимости в регионе



Общая характеристика рынка объектов 5 группы «Объекты рекреационно-оздоровительного значения»

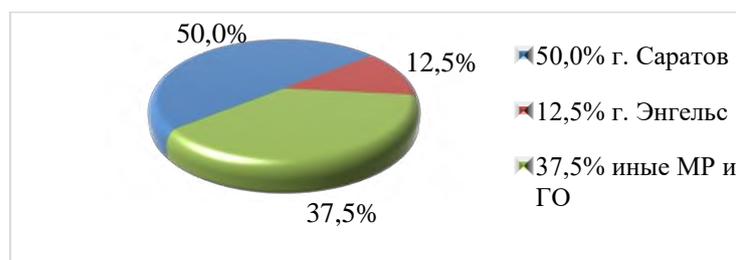
На рынке Саратова и Саратовской области за III квартал 2021 г. представлено крайне мало объявлений о продаже объектов (16 предложений), предназначенных для рекреационного использования. В зависимости от вида объекта данные предложения могут быть распределены по подгруппам:

Структура предложения объектов рекреационного назначения в разрезе данного сегмента

Назначение	Подгруппа ОКС (Приложение №2)	Количество предложений, шт.	Доля, %	Средний УПРС, руб./кв.м
Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы	0501	8	50,0 %	54 147,61
Гостиницы: 3*	0502	2	12,5 %	101 388,89
Гостиницы; объекты коттеджного типа	0505	1	6,3 %	21 739,13
Базы отдыха	0509	4	25,0 %	9 859,77
Пионерские лагеря	0510	1	6,3 %	1 495,56
Всего		16	100 %	44 239,93

Структура предложений объектов группы «Отдых (рекреация)» по местоположению (доля объектов от общего количества предложений)



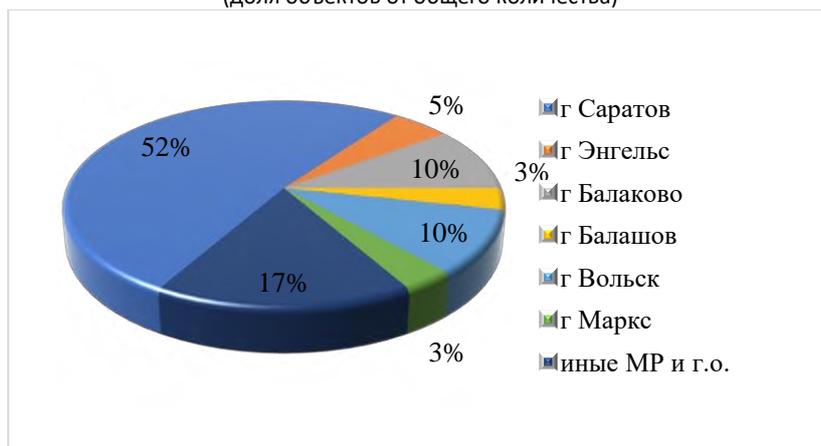


В перечень иных МР и ГО входят: г. Хвалынский, Вольский, Энгельсский, Ровенский районы. При существующей тенденции развития рынка внутреннего туризма, в Саратовской области имеется рекреационный потенциал, но в то же время, в современных реалиях, в следствии ограничительных мер, направленных на недопущение распространения коронавирусной инфекции, существуют малоблагоприятные условия для привлечения инвестиций в развитие данной отрасли. Также, в 2020-2021 гг. социально-экономические трудности периода карантина и самоизоляции привели к ухудшению финансового положения как потенциальных инвесторов, так и потребителей услуг, предоставляемых гостиницами, домами отдыха, санаториями. В связи с чем, в настоящий момент, на рынке продаж объектов, относящихся к 5 группе, не происходит реальных позитивных изменений.

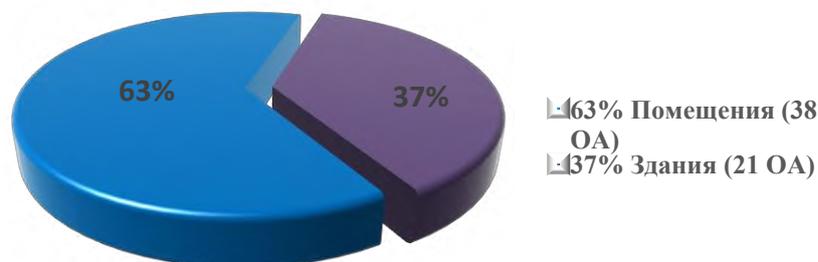
Рынок продажи объектов административного и бытового назначения

Большая часть предложений недвижимости административного и бытового назначения сконцентрирована в пределах города. Анализ количества предложений продажи помещений/зданий административного и бытового назначения (в выборке участвовало 61 объект аналог) показал, что в областном центре представлено – 52% от общего числа предложений, участвующих в выборке, г. Балаково – 10%, г. Вольск – 10%, г. Энгельс – 5%, г. Балашов – 3%, г. Маркс – 3%, иные МР – 17%. Согласно анализу информации собранной за III квартал 2021 года наибольший удельный показатель традиционно у помещений административного и бытового назначения площадью от 50 до 100 кв.м. (36 598,23 руб./кв.м.).

Структура предложений объектов административного и бытового назначения по местоположению (доля объектов от общего количества)



Структура объектов административного и бытового назначения по виду объекта недвижимости (доля от общего количества объектов данной группы)

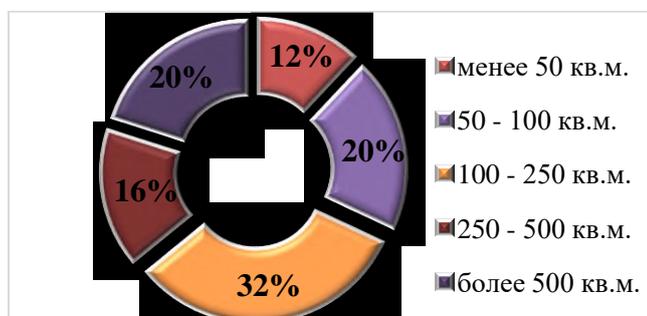


Структура предложений объектов административного и бытового назначения в зависимости от площади (доля от общего количества предложений)

Площадь	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.



менее 50 кв.м.	12%	34 692,98
50-100 кв.м.	20%	36 598,23
100-250 кв.м.	32%	32 895,01
250-500 кв.м.	16%	17 011,03
более 500 кв.м.	20%	8 845,60



Рынок продажи объектов производственно-складского назначения

На рынке Саратова и Саратовской области за III квартал 2021 г. представлено крайне мало объявлений о продаже объектов (80 объектов аналогов зданий/помещений), предназначенных для производственно-складского использования. В зависимости от вида объекта данные объявления могут быть распределены по подгруппам:

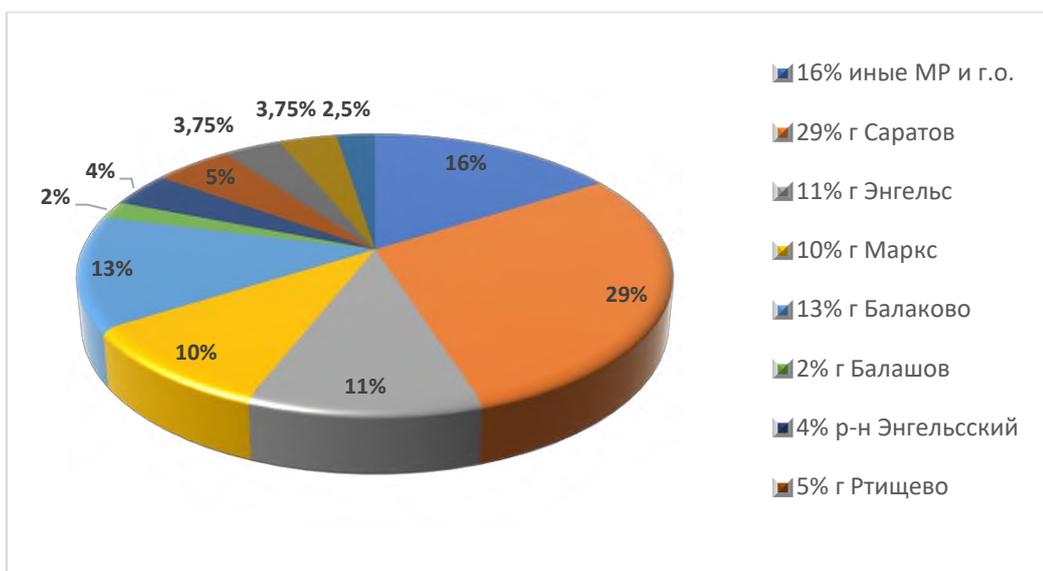
Структура предложения объектов производственно-складского назначения по назначению (доля от общего количества объектов данной группы)

Назначение	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
Производственные, производственно - складские и производственно - административные здания площадью 100 и более кв. м	56,25%	9 198,36
Складские здания, кроме ангаров	20%	9 944,56
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	15%	18 131,95
Котельные	5%	10 545,24
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	1,25%	373,33
Здания ангарного типа	1,25%	13 495,28
Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	1,25%	2 414,51

Собранная рыночная информация об объектах, предназначенных для производственно-складского использования, в разрезе муниципальных районов и городских округов Саратовской области представлена на диаграмме ниже.

Структура объектов производственного назначения по местоположению (доля от общего количества объектов данной группы)





Структура предложений объектов производственного назначения в зависимости от площади
(доля от общего количества предложений)

Площадь	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м.
менее 50 кв.м.	2,50%	17 568,92
50-100 кв.м.	3,75%	11 932,25
100-250 кв.м.	17,5%	15 658,06
250-500 кв.м.	25%	12 582,33
более 500 кв.м.	51,25%	7 494,94

Структура предложений объектов производственного назначения по виду объекта недвижимости
(доля от общего количества объектов данной группы)



В зависимости от вида недвижимости объекты, предназначенные для производственного использования, подразделяются на помещения и здания.

Для рынка Саратовской области характерно неравномерное разделение объектов данного назначения по этому критерию. Здания производственного использования составляют 81% от общего числа, на помещения данного назначения приходятся оставшиеся 19%. Это обусловлено спецификой объектов данного назначения.

Географическая структура предложений объектов производственного назначения
(г Саратов)

Районы города Саратова	Доля	Средний УПРС, руб./кв.м. 3 квартал 2021 г
Волжский	17%	19 943,80
Ленинский	44%	11 236,15
Кировский	13%	19 534,86
Октябрьский	13%	23 684,67
Фрунзенский	4%	15 330,71



Заводской	9%	14 706,94
-----------	----	-----------

Большая часть производственно-складских объектов г Саратова находится в Ленинском и Заводском районах. В Заводском районе на территории бывших заводов. В Ленинском районе в промзоне Московского шоссе, Сокурского тракта. В связи с ограничениями въезда в город грузового транспорта с южной стороны (Заводской район) спрос/предложение на производственно-складскую недвижимость базируется в основном в Ленинском районе.

Источник информации: <https://cgko64.ru/113-2/>

Общая характеристика рынка земельных участков в Саратовской области III квартал 2021 г.

Основная доля предложений продажи земельных участков на рынке Саратовской области по-прежнему приходится на земли населенных пунктов (82,96%).

В разрезе сегментов земельных участков основная часть представленных предложений приходится на 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (85,20%).

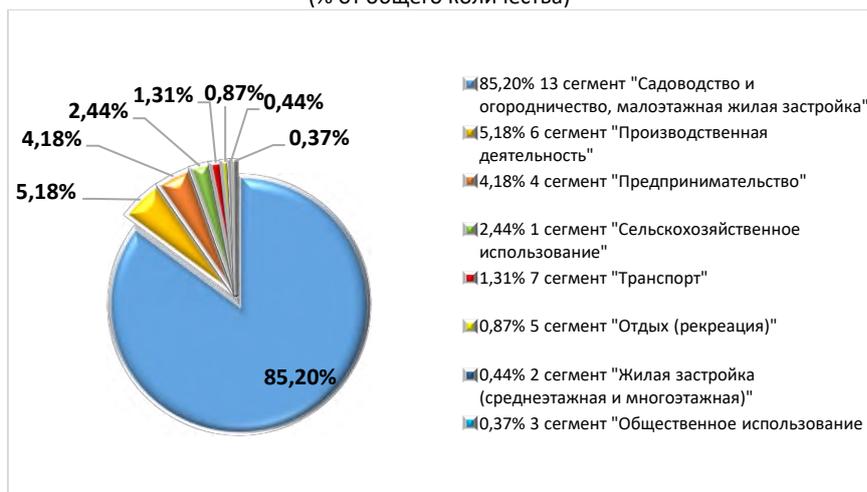
Максимальные удельные показатели представлены в административном центре области, крупных городах области (г. Энгельс и г. Балаково), а также в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Удельный показатель снижается по мере удаления от областного центра. Величина удельного показателя рыночной стоимости зависит от местоположения объекта недвижимости и от сегмента рынка, к которому он относится.

Далее в анализе рассматриваются наиболее широко представленные на рынке предложения продажи объектов 1, 4, 5, 6, 7, 13 сегментов.

Структура предложений земельных участков по категории земель
(% от общего количества)



Структура предложений земельных участков по сегментам
(% от общего количества)

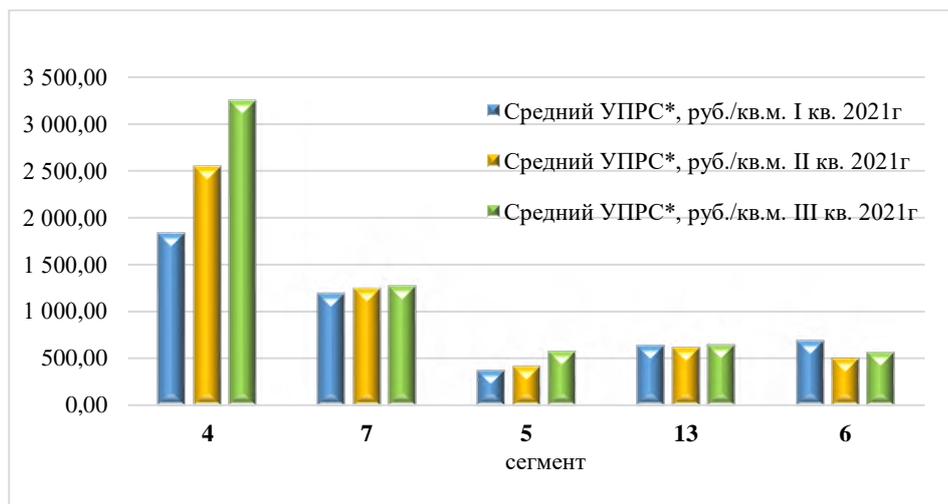


Удельные показатели рыночной стоимости земельных участков в Саратовской области
в разрезе рассматриваемых сегментов

Сегмент	Средний УПРС*, руб./кв.м. I кв. 2021г	Средний УПРС*, руб./кв.м. II кв. 2021г	Средний УПРС*, руб./кв.м. III кв. 2021г
4 сегмент "Предпринимательство"	1 837,00	2 550,52	3 068,35



7 сегмент "Транспорт"	1 196,15	1 254,28	1 278,68
5 сегмент "Отдых (рекреация)"	380,15	424,46	581,55
13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	645,52	625,70	651,38
6 сегмент "Производственная деятельность"	695,72	508,43	525,02
1 сегмент "Сельскохозяйственное использование"	2,18	2,10	2,01



*УПРС – удельный показатель рыночной стоимости

1.2 Общая характеристика рынка земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование»

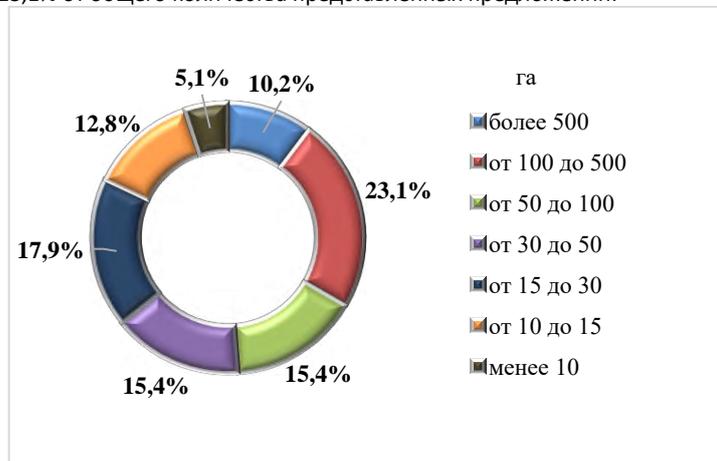
За рассматриваемый период было выявлено 39 предложений на продажу земельных участков для сельскохозяйственного использования (пашни, пастбища).

Рынок земель данного сегмента на территории региона развит по-прежнему слабо, в большинстве районах области предлагается к продаже 1-2 объекта или отсутствуют предложения к продаже. Вследствие чего сделать анализ рынка по данным районам не представляется возможным, в данном случае рассматриваем цену предложения.

Также небольшое количество представленных предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения можно объяснить тем, что зачастую продавцы позиционируют земельные участки предназначенные для сельскохозяйственного использования как для производственной либо коммерческой деятельности, соответственно такие объявления также не используются для анализа данного сегмента.

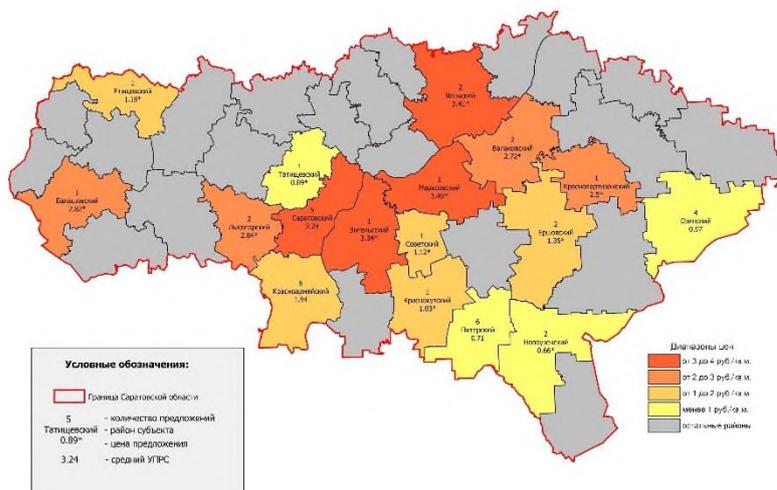
В данном сегменте не рассматривались земельные участки для ведения садоводства и огородничества на землях сельскохозяйственного назначения, данная группа рассматривается отдельно в 13 сегменте.

По структуре предложений земельных участков в разрезе площадей основное количество предложений участков представлено площадью от 100 до 500 га – 23,1% от общего количества представленных предложений.



На карте ниже представлены количество предложений на продажу по районам субъекта и средние удельные показатели рыночной стоимости либо цена предложения.





1.3 Общая характеристика рынка земельных участков 4 сегмента «Предпринимательство»

За прошедший период на продажу было представлено 70 предложений по данному сегменту.

Величина среднего УПРС по области в целом составляет 3 068,35 руб./кв.м. Максимальный средний УПРС приходится на областной центр - 5 033,78 руб./кв.м., здесь же максимальный УПРС – 19 390,24 руб./кв.м.

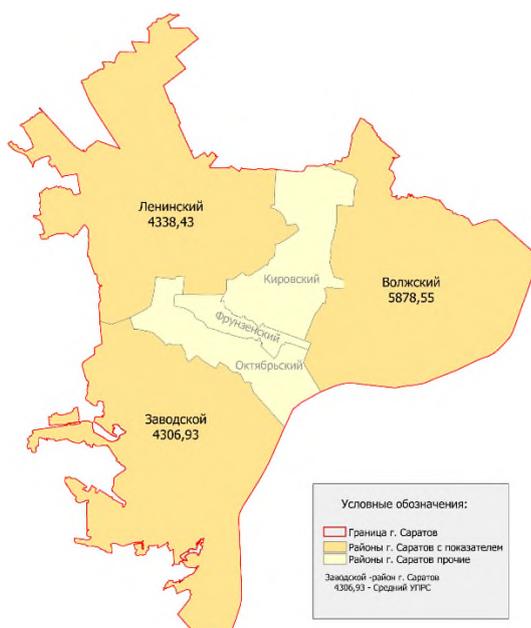
На карте ниже представлены количество предложений на продажу по районам субъекта и средние удельные показатели рыночной стоимости либо цена предложения (в случае если количество предложений не более 1-2).



Административный центр области лидирует не только по величине среднего УПРС, но и по количеству представленных объявлений на продажу. Анализ рынка по данному сегменту позволил выявить предложения на продажу в трёх районах города- Волжском, Ленинском и Заводском.

На карте города представлены средние УПРС по выявленным предложениям по районам областного центра.

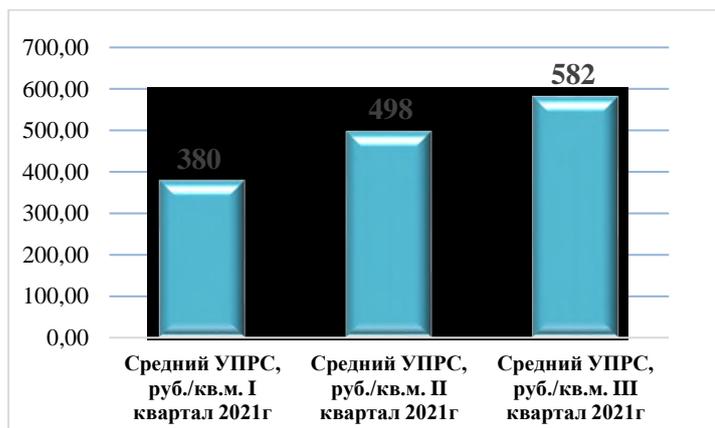




1.4 Рынок земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)»

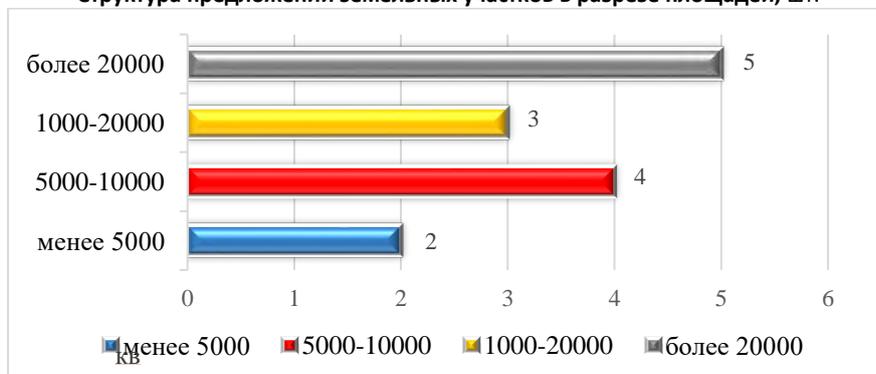
За III квартал 2021 года на рынок предложений по продаже земельных участков 5 сегмента «Отдых (рекреация)» было представлено 14 предложений основного вида разрешенного использования - «Для осуществления рекреационной деятельности». С точки зрения развития туристического бизнеса в сравнении с южными регионами страны, земельные участки данного сегмента не пользуются активным спросом. Предлагаемый ценовой диапазон: минимальная цена - 90,91 руб. за кв.м. (Марковский р-н), максимальная цена - 2888,82 руб. за кв.м. (Энгельский р-н, с. Узморье), среднее значение: 581,55 руб. за кв.м.

Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости, руб./кв.м.



В III квартале 2021 года наблюдается увеличение среднего удельного показателя рыночной стоимости земельных участков под размещение объектов рекреационного назначения по отношению к предыдущим периодам: на 31,0% по сравнению с I кварталом 2021 года; на 16,8% по сравнению со II кварталом 2021 года.

Структура предложений земельных участков в разрезе площадей, шт.



В структуре предложений земельных участков количество участков площадью более 10 000 кв.м. – 57,1% от общего количества предложений; до 10 000 кв.м. – 42,9%.

1.5 Рынок земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность»



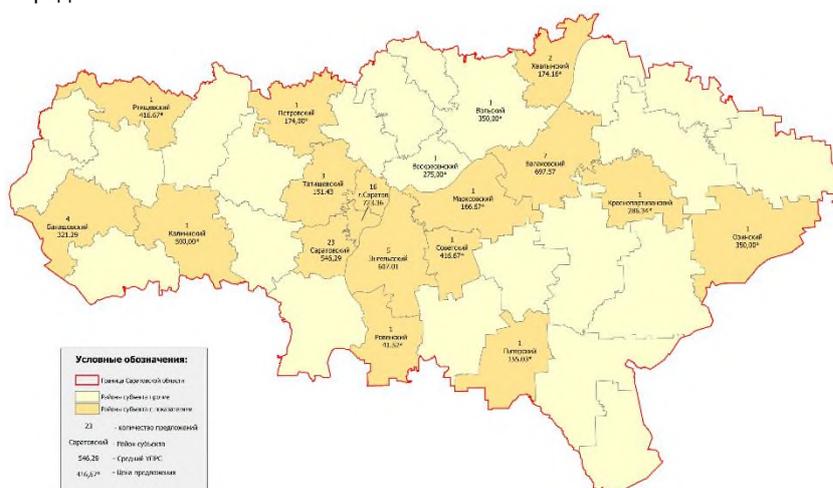
По данному сегменту было выявлено и проанализировано 71 предложение, средний УПРС по области в целом составил – 525,02 руб./кв.м.

Рынок по данному сегменту по-прежнему развит слабо, основная часть предложений представлена в областном центре, ближайшей окрестности областного центра (Саратовский р-н), а также в Энгельсском и Балаковском муниципальных районах. В основной части районов области к продаже предлагается 1-2 объекта или отсутствуют предложения к продаже, в данном случае рассматриваем цену представленного предложения.

Представленная таблица отображает динамику изменения средних УПРС земельных участков за рассматриваемый период по районам области, по которым существует достаточная рыночная информация.

Муниципальный район	Средний УПРС, руб./кв.м. I кв 2021г	Средний УПРС, руб./кв.м. II кв 2021г	Средний УПРС, руб./кв.м. III кв 2021г
г Саратов	770,00	808,94	723,36
Энгельсский р-н	684,00	707,08	607,01
Балаковский р-н	593,00	616,40	697,57
Саратовский р-н	360,51	379,68	404,13

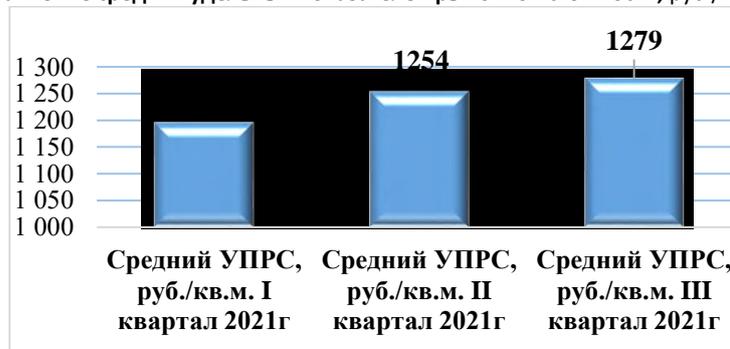
На карте ниже представлены количество предложений на продажу по районам субъекта и средние удельные показатели рыночной стоимости либо цена предложения.



1.6 Рынок земельных участков 7 сегмента «Транспорт»

Рынок земель 7 сегмента «Транспорт» на территории Саратовской области развит слабо. За III квартал удалось выявить 21 предложение на продажу из данного сегмента. Основной вид разрешенного использования земельных участков 7 сегмента - «для размещения автостоянок». Представленные предложения были выявлены в столице региона г. Саратов – 12; населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, Саратовский р-н – 2; крупных городах области г. Энгельс - 3 и г. Балаково – 3; а также 1 предложение в Татищевском районе. Минимальный средний удельный показатель по области составляет 141,99 руб./кв.м. (Татищевский р-н, рп Татищево), максимальный – 3 500,00 руб./кв.м. (г. Балаково).

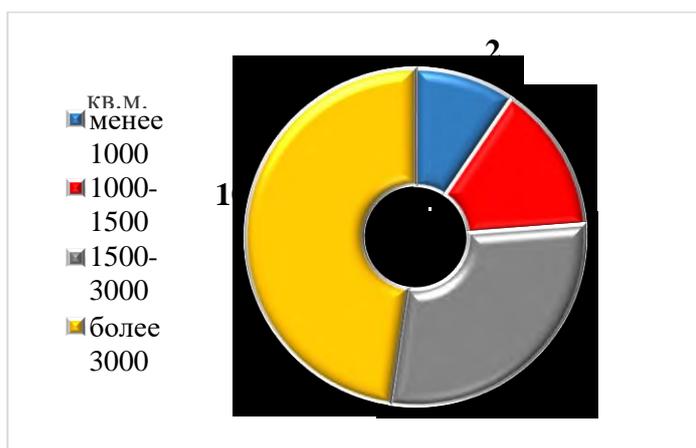
Сравнение средних удельных показателей рыночной стоимости, руб./кв.м.



В III квартале 2021 года наблюдается увеличение среднего удельного показателя рыночной стоимости земельных участков под размещение объектов транспорта по отношению к предыдущим периодам: на 4,9% по сравнению с I кварталом 2021 года; на 1,9% по сравнению со II кварталом 2021 года.

Структура предложений земельных участков в разрезе площадей, шт.





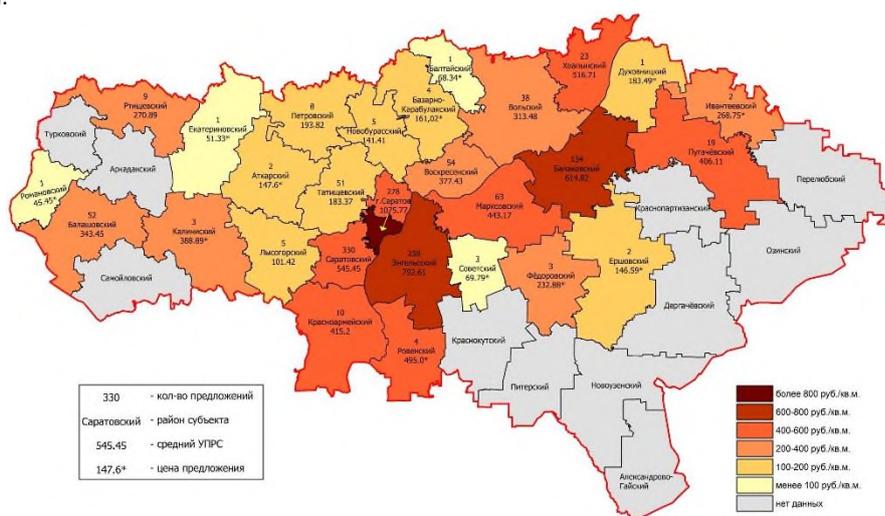
В структуре предложений земельных участков в разрезе площадей основное количество предложений участков представлено площадью более 3 000 кв.м. – 47,6% от общего количества предложений, и от 1 500 до 3 000 кв.м. – 28,6%.

1.7 Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

За III квартал 2021 года было собрано и проанализировано 1364 объявления с предложениями на продажу земельных участков данного сегмента.

Максимальные удельные показатели представлены в административном центре области, крупных промышленных районах (р-н Энгельсский, р-н Балаковский, р-н Саратовский), а также в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

Величина удельного показателя рыночной стоимости зависит в основном от местоположения объекта и вида разрешенного использования. В большинстве районов Саратовской области наблюдается уменьшение данного показателя по сравнению с средним УПРС за I квартал.



Муниципальный район	Средний УПКС, руб./кв.м. 2018 г	Средний УПРС, руб./кв.м I кв. 2021 г	Средний УПРС, руб./кв.м II кв. 2021 г	Средний УПРС, руб./кв.м III кв. 2021 г
г Саратов	1 152,04	1 000,69	1 124,13	1 075,77
р-н Энгельсский	680,81	719,05	667,74	792,61
р-н Балаковский	503,91	627,67	632,85	614,82
р-н Саратовский	204,59	523,36	512,26	545,45
р-н Хвалынский	192,43	399,91	416,15	516,71
р-н Марковский	217,40	414,18	417,26	443,17
р-н Красноармейский	256,58	397,71	312,76	415,20
р-н Пугачевский	217,37	347,24	357,64	406,11
р-н Калининский	204,66	302,43	314,90	388,89
р-н Воскресенский	163,30	326,07	336,82	377,43
р-н Балашовский	275,57	405,34	381,01	343,45
р-н Вольский	314,20	362,01	365,18	313,48
р-н Ртищевский	211,93	289,96	306,35	270,89



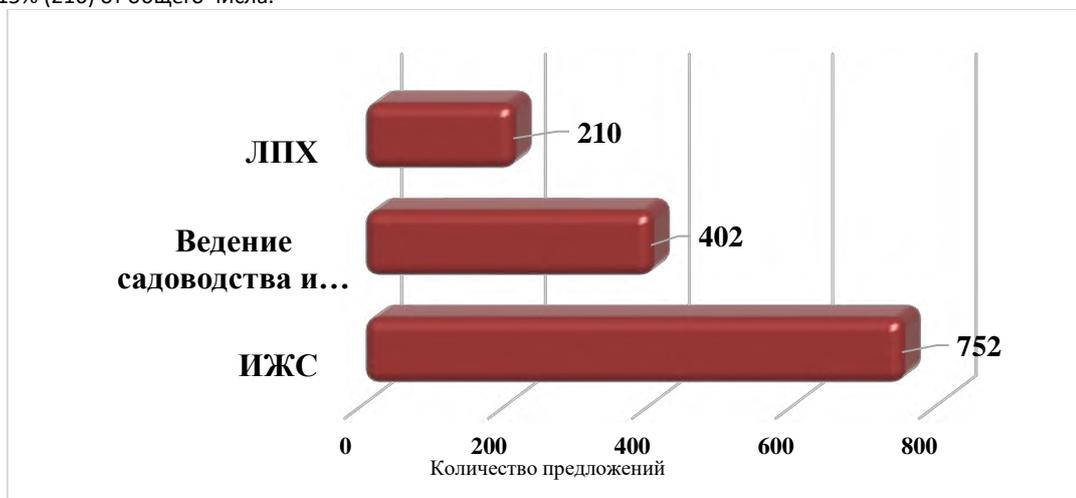
р-н Краснокутский	208,30	359,64	277,78	-
р-н Ивантеевский	140,65	222,54	259,70	268,75
р-н Федоровский	155,47	-	324,00	232,88
р-н Петровский	259,93	209,45	222,62	193,82
р-н Духовницкий	181,44	135,00	181,36	183,49
р-н Татищевский	193,25	208,16	199,22	183,37
р-н Базарно-Карабулакский	207,85	170,83	171,38	161,02
р-н Аткарский	235,22	110,26	144,26	147,60
р-н Новобурасский	216,39	-	213,00	141,41
р-н Лысогорский	175,89	-	268,00	101,42
р-н Советский	260,33	115,63	105,92	69,79
р-н Балтайский	143,82	-	84,00	68,34
р-н Екатериновский	203,98	101,00	51,33	51,33
р-н Романовский	151,03	45,00	53,00	45,45

Рынок земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

Местоположение и вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка является одним из главных ценообразующих факторов. На карте представлено распределение объектов по районам Саратовской области.

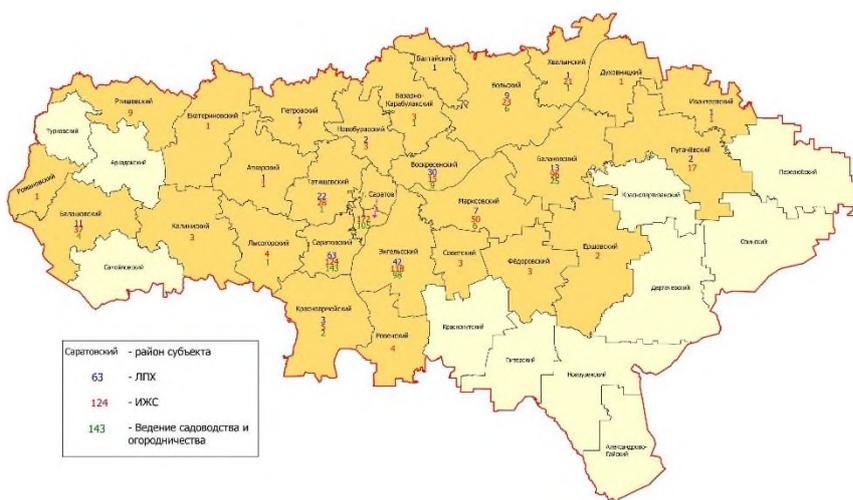
В некоторых отдаленных районах области по-прежнему наблюдается слабо развитый рынок (либо его отсутствие), представлено менее 5 предложений на продажу, что недостаточно для расчета удельного показателя рыночной стоимости района, например, в Ершовском районе представлено 2 объекта данного сегмента, в Ровенском районе - 4 объекта, в Советском - 3 объекта - в данном случае рассматривается цена предложения.

Большую часть предложений к продаже земельных участков данного сегмента составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – 55% (752), для ведения садоводства и огородничества – 29% (402) и для ведения личного подсобного хозяйства – 15% (210) от общего числа.



Распределение объектов 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» по районам Саратовской области
(количество объектов в продаже)





Источник информации: <https://cgko64.ru/113-2/>

Анализ наиболее эффективного использования

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

Алгоритм определения варианта наиболее эффективного использования объекта:

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

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

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

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

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

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки

Варианты использования	Обоснование
Юридическая законность	
Торговая недвижимость	Нет ограничений
Офисная (административная)	Нет ограничений
Складская	Нет ограничений
Производственная	Нет ограничений
Жилая	Использование в качестве жилого помещения запрещено. Требуется переоформление из нежилого в жилое помещение, что потребует значительных затрат на получение разрешения и юридическое переоформление
Вывод:	Объект может быть использован в качестве торговой, офисной (административной), складской и производственной недвижимости. Объект не может быть использован в качестве жилой недвижимости.
Физическая возможность	
Торговая недвижимость	Использование как торговой недвижимости физически возможно, требуются



Варианты использования	Обоснование
	ся дополнительные затрат на ремонт отделки.
Офисная (административная)	Использование как офисной (административной) недвижимости физически возможно, требуется изменений конструктивных решений и дополнительных затрат на ремонт.
Складская	Требуется изменение функционального использования с проведением ремонта.
Производственная	Требуется изменение функционального использования с проведением ремонта.
Жилая	Не может быть использована по правовым факторам.
Экономическая целесообразность	
Торговая недвижимость	Требуются затраты на проведение ремонта отделки.
Офисная (административная)	Требуются затраты на проведение ремонта отделки.
Складская	Требуются затраты на проведение ремонта отделки.
Производственная	Требуются значительные затраты на проведение кап. ремонта.
Жилая	Не может быть использована по правовым факторам.
Максимальная эффективность	
Торговая, офисная (административная)	Использование объекта в качестве торговой, офисной (административной), недвижимости является эффективным после проведения ремонта отделки.

Вывод: *Использование объекта в качестве торговой, офисной (административной), недвижимости является эффективным после проведения ремонта отделки.*



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методика оценки

Оценка представляет собой процесс определения стоимости объектов.

Этапы определения стоимости объекта оценки

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

Определение вида стоимости

При оценке объектов базовым понятием является рыночная стоимость.

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

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

(Статья 3 ФЗ-135)

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

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

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

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

Основные понятия

В настоящем отчете используются следующие основные понятия:

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

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



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

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

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

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

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

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

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости денежного потока.

Три подхода к оценке объекта

При оценке обычно используется три подхода:

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

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

Затратный подход

Общая характеристика затратного подхода

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

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

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

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

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

Основные этапы оценки затратным подходом:

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

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

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

Этап 1. Расчет затрат на восстановление улучшений

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

Затраты на восстановление улучшений включают в себя:

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

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

Затраты на создание объекта включают в себя:



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

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

К ним относятся:

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

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

К ним относятся:

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

Затраты на восстановление улучшений определяются следующими методами:

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

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

Основными статьями сметы для объекта недвижимости являются:

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

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

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

Наиболее широко метод применялся при переоценке основных средств.

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости создания сравнительной единицы (1 м², 1 м³ 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:

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

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – 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:

$$\text{Износ} = \frac{EA}{EA + RL},$$

где:

$EA = NL - RL$ – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

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

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа



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

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

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

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

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

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

Определение физического износа объекта

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

Расчет функционального устаревания

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

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

Причины:

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

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

Стоимость неустранимого функционального устаревания определяется:

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

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

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

По оцениваемому объекту функциональное устаревание можно принять равным нулю.

Расчет внешнего устаревания



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

Для оценки применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

Общий износ.

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

Определение общего износа в процентном выражении производится по формуле:

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

где Иобщ - Значение общего износа,

Ифиз - Значение коэффициента физического износа,

Ифунк - значение коэффициента функционального устаревания,

Ивн - значение коэффициента внешнего устаревания.

Определение общего обесценения в стоимостном выражении производится по формуле:

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

где

Ообщ - размер общего обесценения,

Офиз - размер физического обесценения,

Офунк - размер функционального обесценения,

Овн - размер внешнего обесценения,

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

Формула затратного подхода имеет вид:

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

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

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

Этап 4. Определение стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход оценки земельного участка

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

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

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

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

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

Сравнительный подход оценки земельного участка

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



На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Выбор метода и этапы оценки.

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

Метод сравнения продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Доходный подход оценки земельного участка

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

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

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

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

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

Формула затратного подхода для объектов недвижимости имеет вид:

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

Сравнительный подход

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

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

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

Этапы оценки сравнительным подходом:

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



Этап 1. Анализ рынка

Анализ рынка произведен в настоящем отчете ранее в одноименной главе.

Этап 2. Подбор аналогов

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

Этап 3. Единицы сравнения

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

Единицы сравнения земельных участков:

- 1) цена за 1 га,
- 2) цена за 1 сотку,
- 3) цена за 1 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 нежилого здания

Поправка на передаваемые права:

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

Поправка на условия финансирования

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

Поправка на условия сделки:

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

Поправка на условия рынка:

Поправка на дату заключения сделки / предложения:

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

Поправка на цену предложения:

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

Таблица 138

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



Поправка на вид использования:

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

Поправка на местоположение. Корректировка на месторасположение для объектов-аналогов № 1-4 применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 38, стр. 79).

Таблица 38

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72

Поправка на доступ к объекту:

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

Поправка на масштаб/площадь объекта:

С увеличением площади стоимость 1м² снижается. Корректировка на фактор масштаба вводится в соответствии с таблицей 79 стр. 127 Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 79

Площадь, кв. м		усредненные данные по России (цены)					
		индекс					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,35	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Поправка на физическое состояние основных конструктивных элементов:

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

Таблица 111

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

Поправка на качество отделки:

Корректировка вводится в соответствии с таблицей 117, стр. 175 Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.



Таблица 117

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

Поправка на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций:

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

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения офисно-торговой недвижимости согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год (таблица 88 стр. 149).

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на материал и состояние конструктивных элементов

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

материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Поправка на другие характеристики влияющие на стоимость:

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

Вводимые корректировки для земельного участка

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

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

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

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

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

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



Поправка на условия рынка:

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

Поправка на цену предложения.

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

Таблица 68

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

Поправка на местоположение.

Корректировки применены согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 14 стр. 79 для прочих населенных пунктов.

Таблица 14

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка

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

Таблица 81

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

Поправка на вид использования/зонирование.

Объект оценки, имеет категорию земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – Под нежилое здание и относится к сегменту рынка земельных участков под офисно-торговую застройку. Все объекты аналогии имеют разрешенное использование – индивидуальное жилое строительство. Корректировка на вид использования применена согласно Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2 для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки табл. 49, стр. 142).



Таблица 49

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

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

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

Поправка на эффект масштаба (площадь).

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

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

Таблица 23

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

Поправка на наличие улучшений.

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

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

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

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

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

Метод парных продаж.

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

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

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

Статистические методы.

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

Экспертные оценки.

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

Этап 6. Мультипликаторы



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

Наиболее часто встречающиеся мультипликаторы.

Для объектов недвижимости:

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

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

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам осуществлено по схеме расчета средней арифметической. Также для дополнительной проверки выполнен расчет моды, медианы, среднеквадратического отклонения и доверительного интервала скорректированных значений цен сходных объектов. Полученные статистические показатели подтверждают эффективность выбранной схемы согласования и правильность полученного результата.

Доходный подход

Настоящий подход к оценке недвижимости с точки зрения ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данная недвижимость. Измерение и приведение будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством метода дисконтированного денежного потока.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Обоснование периода прогнозирования, то есть периода в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.
- Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.
- Определение ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) или ставки капитализации, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.
- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (не сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется эффективный (действительный) валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статью издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта методом прямой капитализации, методом капитализации нормой отдачи, метод дисконтирования денежных потоков, то есть осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Расчетные модели капитализации формализуют расчет стоимости в виде:

$V = I / R$, где:

I – доход (потенциальный или действительный валовой доход, чистый операционный доход);

R – коэффициент (ставка) капитализации (для улучшений или земельного участка, общий).

Техника сравнения продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и полной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, то есть выполнялись следующие условия:

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;
- прогнозируемые налоги и цены продаж должны совпадать;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

Анализ коэффициента расходов и доходов применяется в случаях, когда полная информация об объектах сравнения недоступна, но есть данные о действительном валовом доходе и операционных расходах. В этом случае общая ставка капитализации определяется на основе коэффициента действительного валового дохода.



Техника инвестиционной группы основана на предположении, что при наличии в объекте недвижимости нескольких интересов общая ставка капитализации должна удовлетворять требованиям дохода владельцев всех интересов.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод капитализации по норме отдачи пересчитывает будущие доходы в настоящую стоимость при рыночном значении нормы отдачи на капитал, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Данный метод формализуется в виде анализа дисконтированных денежных потоков, а также в виде капитализации с рассчитываемым (моделируемым) общим коэффициентом (ставкой) капитализации.

Анализ дисконтированных денежных потоков определяет настоящую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется соответствующей рыночной ставкой дисконтирования. Метод может применяться к любому потоку дохода и является универсальным.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- * метод мониторинга рыночных данных,
- * метод сравнения альтернативных инвестиций;
- * метод кумулятивного построения.

Капитализация с рассчитываемым общим коэффициентом капитализации может применяться для постоянных и регулярно изменяющихся потоков дохода. При этом общий коэффициент капитализации рассчитывается с учетом рыночного значения нормы прибыли, принимаемой в расчет модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта.

В рамках метода капитализации дохода или дисконтированных денежных потоков при составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- * расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- * бухгалтерская амортизация;
- * подоходные налоги владельца;
- * капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Метод прямой капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход, не меняющийся во времени или изменяющийся стабильно равномерно. Метод капитализации денежных поступлений нормой отдачи более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества методом капитализации дохода

Наименование объекта: Нежилое здание общей площадью 337,3 кв.м.

Все расчетные модели капитализации формализуют расчет стоимости в виде:

$$PV = NOI / Ro,$$

где: PV - рыночная стоимость; NOI - чистый операционный доход; Ro - ставка капитализации общая (то есть для совокупности: земельный участок + улучшения).

Чистый операционный доход рассчитывается как:

$$NOI = I * S * 12 - Vc - Ls - OE - P3,$$

где: I - ставка арендных платежей (руб. за кв.м. в мес.); S - арендуемая площадь; 12 – месяцев в год; Vc - потери от недозагрузки (незанятости); Ls - потери от неплатежей; OE - операционные расходы; P3 - резерв на замещение короткоживущих элементов.

Согласно исследования: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год., значение ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет в городах с населением менее 500 тыс. человек и уровнем дохода ниже среднего на активном рынке в доверительном интервале для объектов свободного назначения - стр. 55, таблица 21 составляет: 10,1%.

Оценщик считает корректным в дальнейших расчетах использовать ставку капитализации для ЧОД 10,1%.

Определение рыночной арендной ставки применительно к конкретному объекту недвижимости на конкретное время – очень трудный процесс. Во-первых, реальные рыночные арендные ставки являются коммерческой тайной; во-вторых, очень большое различие арендуемых помещений по месту расположения, комфортности, обеспечения безопасности, оснащения техническими средствами, величиной оплаты коммунальных услуг, ремонта и т.д.

Согласование результатов

Согласование результатов, полученных тремя подходами, произведено далее.

Пояснения.

Рыночная стоимость определена как средневзвешенное результатов, полученных тремя подходами.



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

Нежилое здание

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

Земельный участок

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

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

Согласование результатов применения подходов

№ п/п	Наименование	Год ввода	Стоимость, (затратный подход), руб.	Индекс надежности затратного подхода	Стоимость, (сравнительный подход), руб.	Индекс надежности сравнительного подхода	Стоимость, (доходный подход), руб.	Индекс надежности доходного подхода	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Нежилое здание	1990	-	-	2 161 496	1	-	-	2 161 496	2 160 000
2	Земельный участок		-	-	666 727	1	-	-	666 727	670 000
	Итого:		-		2 828 223		-		2 828 223	2 830 000

Таким образом, основываясь на доступной информации, оценщик пришел к заключению: **Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 01 апреля 2022 года с учетом округлений составляет:**

2 830 000 (Два миллиона восемьсот тридцать 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 А.С.



Определение возможных границ интервала итоговой стоимости

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

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

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

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

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

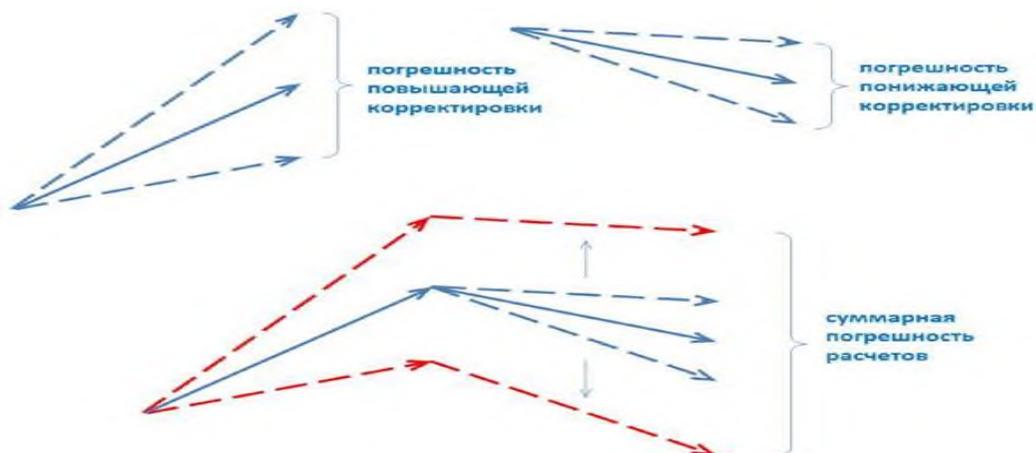
Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

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

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

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

Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках



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

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

где:

p – суммарная погрешность расчета, %;

K_i – размер i – ой корректировки, %;

D_{K_i} – 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

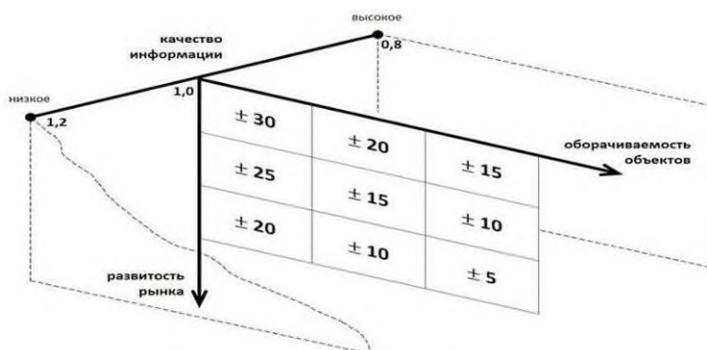
Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

<http://srosovnet.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.

3D - матрица интервалов стоимости



Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

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

где: i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по 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.



Итоговый результат расчета рыночной стоимости объектов оценки: 2 830 000 рублей.

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

- ширина интервала = $\pm 25\% \times 1 = \pm 25\%$;
- нижняя граница интервала = $2\,830\,000 - 2\,830\,000 \times 25\% = 2\,122\,500$ руб.
- верхняя граница интервала = $2\,830\,000 + 2\,830\,000 \times 25\% = 3\,537\,500$ 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, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- Методические разъяснения саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» от 04.03.2022г. по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов.
- «Оценка собственности» учебник Каменев С.А. «КУБиК» Саратов 2010.
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное месторасположение для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на декабрь 2020г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Для городов численностью менее 500 тысяч человек», Нижний Новгород, 2020 г. (обновлено на январь 2021г), под редакцией Лейфера Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на октябрь 2020г, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 год.

Декларация оценщика

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

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

Оценщик выполнил работу по оценке с требуемой объективностью.

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

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

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



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

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

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

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

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

Относительно информации, содержащейся в отчете об оценке, полученной из различных печатных или электронных 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 Александр Сергеевич
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Подпись оценщика	



СПРАВКА

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

ФИО оценщика	Сведения об Оценщике
Каменев Иван Сергеевич	<p>Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2644 от 22.01.2019г.). Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, т. 8 (800) 200-29-50, сайт https://srosovet.ru;</p> <p>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";</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению: оценка движимого имущества №031852-2 выданный 19.11.2021г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 19.11.2024г.</p> <p>Страховой полис (договор) №2000SB4001650 CAO «ВСК» срок действия – с 01.06.2020г. по 31.05.2023 г. Страховая сумма – 300 тыс. руб., страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007293/21 по договору № 022-073-007293/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности с 2012 года. Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №27 от 01.04.2019г.;</p> <p>Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62, почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождения оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: info@galaktik.ru.</p>
Каменев Александр Сергеевич	<p>Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков номер по реестру № 2891 от 15.06.2021г.). Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, т. 8 (800) 200-29-50, сайт https://srosovet.ru;</p> <p>Диплом 642411035850 о профессиональной переподготовке Частное учреждение "Образовательная организация дополнительного профессионального образования "Международная академия экспертизы и оценки", дата выдачи 31.01.2020г., квалификация оценщик (эксперт по оценке имущества);</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению: оценка недвижимости № 017991-1 выданный 23.03.2020г. ФБУ "ФРЦ" действительный до 23.03.2023г.;</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-007318/21 по договору № 022-073-007318/21 от 31.05.2021 г. Срок действия – с 01.06.2021г. по 31.05.2022 г. страховая сумма – 5 млн. руб.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности с 2012 года. Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №30 от 01.06.2021г.;</p> <p>Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62, почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождения оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: info@galaktik.ru.</p>
Каменев Сергей Анатольевич	<p>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. Свидетельство № 1139 от 12.12.2007 г. Адрес СМАО: Москва, Ленинградский пр-т, д. 72, офис 2404, тел. 495 –604-41-69, www.smao.ru;</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете ПП № 362538 от 28.06.2001г. по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;</p> <p>Повышение квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер удостоверения 0134 от 30.11.2015г., г. Саратов, ФГБОУВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.»;</p> <p>Квалификационные аттестаты по направлениям: оценка недвижимости, оценка движимого имущества №027084-1, №027085-2 выданные 03.08.2021г. ФБУ "ФРЦ" действительные до 03.08.2024г.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-007294/21 ООО «Абсолют Страхование» по договору № 022-073-007294/21 от 18.05.2021 г. Срок действия – с 25.08.2021г. до 24.08.2022 г. Страховая сумма – 5 млн. руб.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности с 1995 года. Трудовой договор с ООО «ИСЭ» №28 от 01.04.2019 г.;</p> <p>Номер контактного телефона: (845-3) 75-38-62, почтовый адрес: 413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, 14, 1 офис; место нахождения оценщика: совпадает с адресом юридического лица, с которым специалист - оценщик заключил трудовой договор; адрес электронной почты оценщика: info@galaktik.ru.</p>

Директор ООО «ИСЭ»

Каменев И.С.





 <p>Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ» 101000, г. Москва, Поголовский пер., д. 16/5, стр. 1 (495) 626-29-50, ф (800) 200-29-50, www.srosobvet.ru, mail@srosobvet.ru</p>	<p>Выписка № 42487 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»</p> <p>Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0911 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)</p>
<p>Ф.Т.О. ЧТО</p> <p>Каменев Александр Сергеевич (Ф.И.О. заявителя)</p>	<p>является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 15.06.2021 года за регистрационным номером № 2891 (сведения о включении члена в саморегулируемой организации оценщиков)</p>
<p>права осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)</p>	<p>Оценщик предоставляет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017991-1 от 23.03.2020 г. по направлению "Оценка недвижимosti". (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)</p>
<p>(иные запрошенные заявителем сведения, содержащиеся в реестре «Служба саморегулируемой организации оценщиков»)</p>	<p>Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.06.2021 г. Дата составления выписки 15.06.2021 г.</p> <p>Исполнительный директор  М.О. Ильин</p>

КОПИЯ ВЕРНА
(Каменев И.С.)



ПОЛИС № 022-073-007292/21

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 № 022-073-007292/21 от 18.05.2021 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-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИСЭ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	413100, Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Л. Кассиля, д.14, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» августа 2021 г. по «31» июля 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

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



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «ИСЭ»
Генеральный директор на основании Устава



(Каменев И.С.)

«18» мая 2021г.

КОПИЯ ВЕРНА

(Каменев И.С.)



Расчет № 1
Количественные и качественные характеристики объекта
оценки

№п/п	Показатели	Объект оценки
1	2	3
1	Адрес:	Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а
2	Наименование	Нежилое здание
3	Год ввода	1990
4	Высота наруж, м	7,4
5	Высота внутр, м	3,5-7,3
6	Площадь застройки, м ²	918,3
7	Площадь общая, м ²	746,0
8	Площадь основная, м ²	746
9	Площадь вспомогательная, м ²	0,0
10	Строительный объем, м ³	3842,8
11	Этажность	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				УПВС 26,2, таблица 91в			
Год	1990						
Фундаменты	фундаментные блоки	60%	неудовлетворительное	10	1	10	6,0%
Стены и перегородки	кирпич	60%	неудовлетворительное	27	1	27	16,2%
Перекрытия	железобетонные	60%	неудовлетворительное	6	1	6	3,6%
Кровля	шиферная, рулонная	60%	неудовлетворительное	8	1	8	4,8%
Полы	бетонные	60%	неудовлетворительное	9	1	9	5,4%
Проемы	простые в шпунт	60%	неудовлетворительное	10	1	10	6,0%
Отделка	обычная	60%	неудовлетворительное	15	1	15	9,0%
Внутренние сантехнические и электрические устройства	соответствует выбранному образцу	60%	неудовлетворительное	4	1	4	2,4%
Прочие работы	соответствует выбранному образцу	60%	неудовлетворительное	11	1	11	6,6%
				100		100	60,0%
ИТОГО:							60%

Основание - Технический паспорт Турковское отделение Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» инв.№63:247:002:000051090 от 20.05.2010г. и визуальный осмотр.

Расчет № 3
Расчет общего износа объекта

№ п/п	Наименование	Нежилое здание
1	2	3
1	Год ввода	1990
2	Физический износ, %	60%
3	Функциональное устаревание, %	0%
4	Внешнее (экономическое) устаревание, %	0%
5	Общий износ, %	60%

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	1990	746,0	2 897	2 161 496
	ИТОГО		746,0		2 161 496

Расчет № 4а

Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогичным

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а	Саратовская обл, г. Калининск, ул. Дорожная, 3/1	Саратовская обл, Татищевский район, с. Широкое, ул. Советская	Саратовская обл, Турковский район, пгт. Турки, ул. Коммунальная, 2а	Саратовская обл, Энгельсский район, п. Приволжский, ул. Курчатова, 19
Назначение	Нежилое здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Источник информации		www.avito.ru Приложение №1	https://saratov.cian.ru/ Приложение №1	www.avito.ru Приложение №1	www.avito.ru Приложение №1
Цена всего объекта, руб.		3 600 000	840 000	729 733	1 392 018
Площадь помещения в м2	746,00	523,50	122,00	89,80	184,30
Цена 1 кв.м.		6 877	6 885	8 126	7 553
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	Одинаково
Размер земельного участка, кв. м.	6556	660	600	394	0
Стоимость прав на весь земельный участок (в т. ч аренды) руб		67 122	61 020	40 070	0
Стоимость прав на земельный участок (в т. ч аренды) на 1 кв. м. площади, руб		128	500	446	0
Корректировка (стоимость прав, руб. на 1 м кв.площади), +объект оценки со стоимостью зем. участка, - объект оценки без стоимости зем. участка		- 128	- 500	- 446	-

Обоснование корректировок	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка	без стоимости земельного участка
Скорректированная цена аналогов		6 749	6 385	7 680	7 553
Корректировка 1 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	рыночные	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 -		0,892	0,892	0,892	0,892
Обоснование корректировок	Таблица 138 стр. 200 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		6 020	5 695	6 851	6 737
Корректировка 2 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
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		6 020	5 695	6 851	6 737
Корректировка 3 на объем прав собственности					
Перед. права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная цена		6 020	5 695	6 851	6 737
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		6 020	5 695	6 851	6 737
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	прочие населенные пункты	райцентры с/х районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка		0,80	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 3, стр. 17 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		4 816	5 695	6 851	6 737
Корректировка 6 на размер объекта					
Площадь помещения в м2	746	523,5	122	89,8	184,3
Корректировка		1,00	0,75	0,75	0,86
Обоснование корректировок	Таблица 79 стр. 127 Справочника оценщика недвижимости*				
Скорректированная цена		4 816	4 272	5 138	5 794
Корректировка 7 на состояние основных конструктивных элементов					
Состояние конструктивных элементов	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка		0,72	0,72	0,72	0,72
Обоснование корректировок		Таблица 111, стр. 167 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена		3 467	3 076	3 699	4 172
Корректировка 8 на качество отделки объектов					
Качество отделки помещений	Обычная, требуется капитальный ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка		0,80	0,80	0,80	0,80
Обоснование корректировок		Таблица 117, стр. 175 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена		2 774	2 460	2 959	3 337
Корректировки 9 на этаж расположения					
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 88 стр. 149 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена аналогов		2 774	2 460	2 959	3 337
Корректировка 10 на материал стен					
Описание параметров	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок		Таблица 129, стр. 190 Справочника оценщика недвижимости*			
Скорректированная цена аналогов		2 774	2 460	2 959	3 337
Корректировка на иные отличия					
Оцениваемый объект по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка		1	1	1	1
Обоснование корректировок					

Скорректированная цена аналогов		2 774	2 460	2 959	3 337
Абсолютное значение суммы относительных корректировок, %		78,80%	83,80%	83,80%	72,80%
Вес аналога	100%	25%	24%	24%	27%
Весовой вклад в стоимость объекта оценки, руб./м2		700	584	702	912
Стоимость 1 м кв.	2 897				

Мин.	2 460
Макс.	3 337
Разница мин/макс	26%
Среднее	2 883
Медиана	2 867
Мода	#Н/Д

Среднеквадратическое отклонение	366,40
Доверительный интервал	
Верхняя граница	3 249
Нижняя граница	2 516

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

Анализ рынка аналогичных объектов

№ п/п	Адрес	Общая площадь	Цена	Цена 1 м кв.	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Саратовская обл, г. Калининск, ул. Дорожная, 3/1	523,5	3 600 000	6 877	www.avito.ru Приложение №1
2	Саратовская обл, Татищевский район, с. Широкое, ул. Советская	122	840 000	6 885	https://saratov.cian.ru/ Приложение №1
3	Саратовская обл, Турковский район, пгт. Турки, ул. Коммунальная, 2а	89,8	729 733	8 126	www.avito.ru Приложение №1
4	Саратовская обл, Энгельсский район, п. Приволжский, ул. Курчатова, 19	184,3	1 392 018	7 553	www.avito.ru Приложение №1

Мин.		729 733	6 877
Макс.		3 600 000	8 126
Среднее		1 640 438	7 360
Медиана		1 116 009	7 219
Мода		#Н/Д	#Н/Д

Расчет № 6

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	100	0	100
Индекс надежности	0	1,0	0,0	1,0

Расчет № 7

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	1990	-	-	2 161 496	1,0	-	-	2 161 496	2 160 000
	Итого:		-		2 161 496		-	-	2 161 496	2 160 000

Расчет №8
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3
1	Нежилое здание	2 160 000
	Итого:	2 160 000

Рыночная стоимость объекта равна

2 160 000 руб.

Расчет 1

Перечень оцениваемых объектов и описание их физических свойств

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а	6 556	Земли населенных пунктов	Для административно-управленческих целей (школа)	по назначению
	Итого		6 556			

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	6 556	101,70	666 736
	Итого	6 556		666 736

Расчет № 2_а

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

Сравниваемые качества	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а	Саратовская, область, Турковский район, пгт. Турки, ул. Мира,14	Саратовская, область, Балашовский район, д.Никольевка, ул. Дачная, д.1а	Саратовская, область, Балашовский район, с.Репное, ул. Малая Горная	Саратовская, область, Балашовский район, с.Репное
Источник информации		Приложение №2	Приложение №2	Приложение №2	Приложение №2
Цена сделки (предложения) руб.		100 000	180 000	100 000	150 000
Площадь м кв.	6 556	1000	2000	1061	1300
Цена 1 м2 руб.		100	90	94	115
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	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия сделки у оцен. объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (хуже - <1, лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок	Таблица 12 стр. 68 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		100	90	94	115
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 сравнению		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		100	90	94	115

Корректировка 3 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	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)		0,899	0,899	0,899	0,899
Обоснование корректировок		Объект выставлен на продажу, но не реализован. Скидка на торг. Активный рынок (Таблица 68 стр. 176 Справочника оценщика 2 часть*)			
Скорректированная цена		90	81	85	104
Корректировка 4 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. 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.				
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		90	81	85	104
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	14 03 22	март 2022г.	март 2022г.	март 2022г.	март 2022г.
Период			0	0	0
Уровень инфляции (%)		0,00%	0%	0%	0%
Корректировка (при инфляции >1)		1,0000	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		90	81	85	104
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.				
Характеристика	Турковский район, с Дмитриевка	Турковский район, пгт Турки	Балашовский район, с Никольевка	Балашовский район, с Репное	Балашовский район, с Репное
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	Таблица 14 стр. 79, таблица 17 стр. 81 Справочника оценщика 1 часть*				
Скорректированная цена		90	81	85	104
Корректировка 7 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.				
Категория земель	Для административно-управленческих целей (школа)	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
Назначение оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Лучше	Лучше	Лучше	Лучше
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,50	1,50	1,50	1,50
Обоснование корректировок	Таблица 49 стр. 142 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		135	121	127	156
Корректировка 8 на физические характеристики	К физическим характеристикам относятся рельеф, площадь, конфигурация и др. параметры.				
Общая площадь (фактор масштаба)	6556	1000	2000	1061	1300
Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Хуже	Хуже	Хуже	Хуже
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		0,73	0,84	0,73	0,73
Обоснование корректировок	Таблица 23 стр. 89 Справочника оценщика 2 часть*				
Скорректированная цена		98	102	93	114
Корректировка 9 на инфраструктуру	Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций. (Таблица 74, стр. 184*)				
Характеристика	коммуникации	=	=	=	=

Состояние оцениваемого объекта по сравнению с аналогом		Одинаково	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка (Хуже - <1, Лучше - >1)		1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировок					
Скорректированная стоимость 1 м2		98	102	93	114
Размер корректировок		2%	-13%	2%	2%
Вес аналога	100%	24%	28%	24%	24%
Обоснование					
Взвешенное значение		23,63	28,55	22,27	27,26
Средневзвешенное значение	101,70				

Статистическая обработка данных

Среднеквадратическое отклонение	8,78
Доверительный интервал	
Верхняя граница	110
Нижняя граница	93
Мин.	93
Макс.	114
Разница мин/мах	18%
Среднее	101,69
Медиана	100
Мода	#Н/Д
Коэффициент вариации	8,64%
Средневзвешенное значение	101,70
Значение к расчету	101,70

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

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

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, Турковский район, пгт. Турки, ул. Мира,14	1000	100 000	100	Приложение №2
2	Саратовская, область, Балашовский район, д.Никольевка, ул. Дачная, д.1а	2000	180 000	90	Приложение №2
3	Саратовская, область, Балашовский район, с.Репное, ул. Малая Горная	1061	100 000	94	Приложение №2
4	Саратовская, область, Балашовский район, с.Репное	1300	150 000	115	Приложение №2

Мин.		100 000	90
Макс.		180 000	115
Среднее		132 500	100
Медиана		125 000	97
Мода		100 000	#Н/Д

Расчет № 3а

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

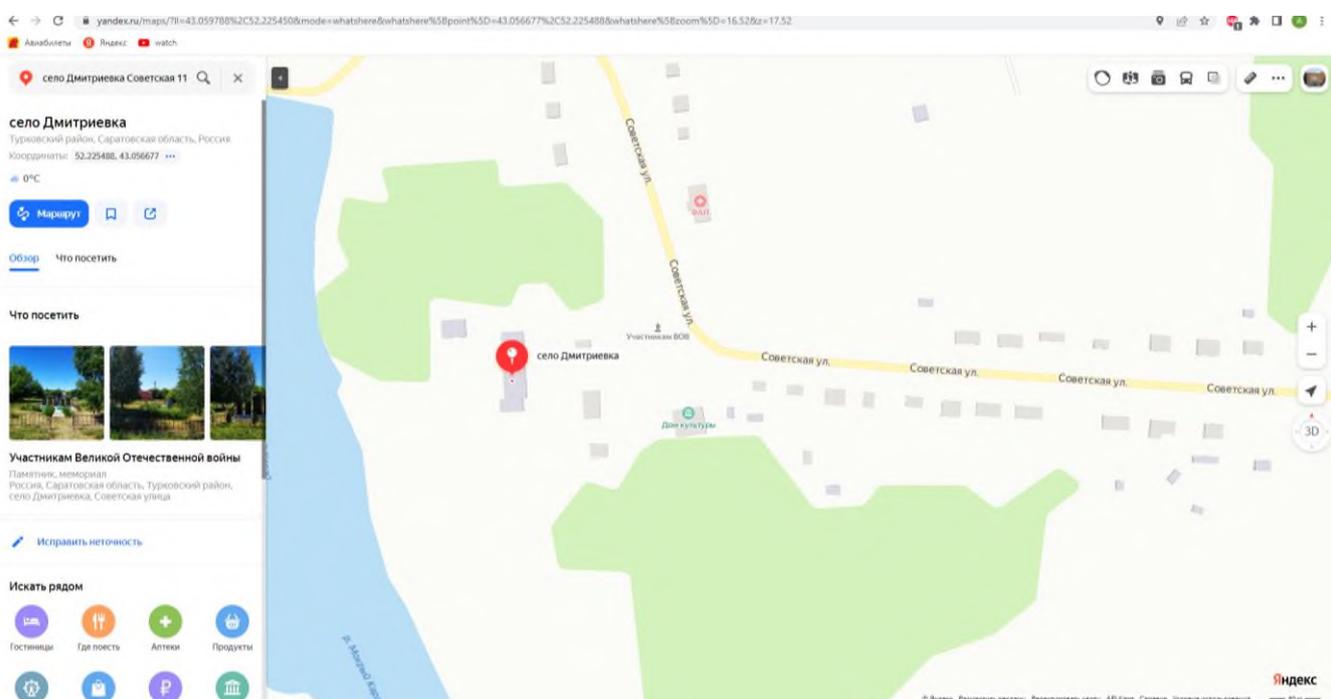
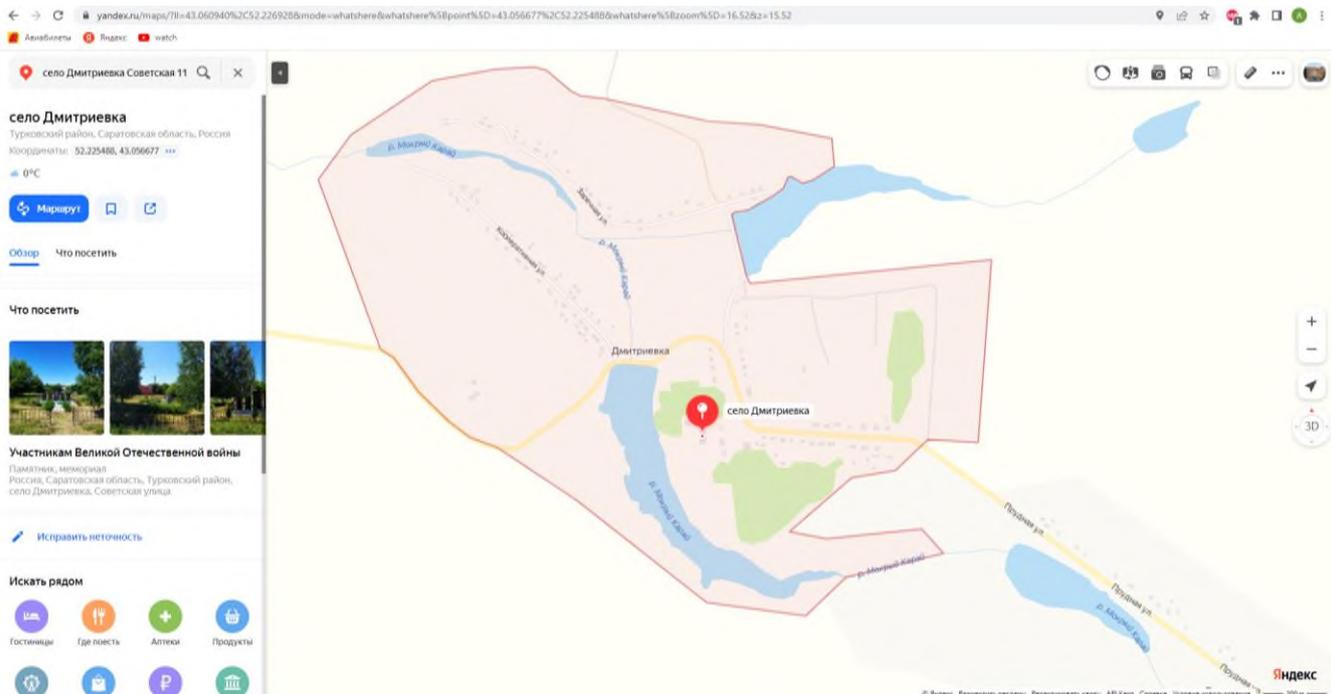
Расчет №4

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	6556	666 736	1	-	-	666 736	670 000
Итого:			666 736				666 736	670 000

Расчет №5
Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок	Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а	6 556	670 000
Итого:				670 000



Объекты оценки по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а

pkk.rosreestr.ru/#/search/52.22615661107257.43.06535851160161/15/@2y1wvgtwz?text=64%3A35%3A020205%3A1&type=1&opened=64%3A35%3A20205%3A1

Участки 64:35:020205:1

Земельный участок 64:35:020205:1
Саратовская область, р-н Турковский, с Дмитриевка, ул Советская, д.11а
Для административно-управленческих целей (школа)
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ЮС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:35:020205:1
Кадастровый квартал:	64:35:020205
Адрес:	Саратовская область, р-н Турковский, с Дмитриевка, ул Советская, д.11а
Площадь участка:	6 556 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Реализованное использование:	Для административно-управленческих целей (школа)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 976 629,66 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата изменения:	01.01.2019

pkk.rosreestr.ru/#/search/52.2259555990223.43.061024061833095/17/@2y1wvgtwz?text=64%3A35%3A020205%3A1&type=1&opened=64%3A35%3A20205%3A1

Участки 64:35:020205:1

Земельный участок 64:35:020205:1
Саратовская область, р-н Турковский, с Дмитриевка, ул Советская, д.11а
Для административно-управленческих целей (школа)
План ЗУ → План ЮК → Создать участок ЮС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	64:35:020205:1
Кадастровый квартал:	64:35:020205
Адрес:	Саратовская область, р-н Турковский, с Дмитриевка, ул Советская, д.11а
Площадь участка:	6 556 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Реализованное использование:	Для административно-управленческих целей (школа)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 976 629,66 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата изменения:	01.01.2019

Объекты оценки по адресу: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, д.11а



ALAKTIKA

Форма № А-1 Утверждена приказом
Директора ЗАО «Галактика» № 25 от
1.09.2005 г.

АКТ

осмотра объекта оценки (здания)

Приложение к отчету № 3069 от 01.04.2022

Время осмотра
10 час. 00 мин.

Место Саратовская обл. Турбовский р-он с/пос. им. В.И. Ча
Мною, Гришнев В.А.
произведен осмотр объекта нежилая здание и зем. участка
(наименование)
принадлежащего Администрации Турбовского и.р.
(имя и адрес владельца)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов	Описание состояния элементов
1	Фундамент	Фундаментные блоки	хорошо	хорошо
2	Капитальные стены	кирпичные	хорошо	хорошо
3	Перегородки	кирпичные	хорошо	хорошо
4	Перекрытия	ж.б. плиты	хорошо	хорошо
5	Кровля	металлическая, утепленная	хорошо	хорошо
6	Полы	бетонные	хорошо	хорошо
7	Окна	деревянные	хорошо	хорошо
8	Двери/ворота	деревянные	хорошо	хорошо
9	Наружная отделка	штукатурка	хорошо	хорошо
10	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска стен	хорошо	хорошо
11	Коммуникации	электрические, водопровод, канализация, котел АГВ	не функционируют	не функционируют
12	Прочие (отмостка)	нет		
Применение технических средств при осмотре				
	Съемка объекта	фотокамера		
	Другие	не используются		

Представитель заказчика _____
Эксперт _____
Другие лица _____
М.П. Представителя заказчика _____

Гришнев В.А.

Наименование	Описание
Название населенного пункта	с. Ринтшевка
Масштаб населенного пункта	300 км.
Расстояние до областного центра км.	320 км
Расстояние до районного центра км.	30 км
Месторасположение объекта в населенном пункте (центр, окраина, др.)	Западный окраина
Расположение объекта	19 м запад
Характеристика соседей	
С востока	лесная застройка
С севера	лесная застройка
С запада	пустырь
С юга	кустарь
Характеристика улицы, на которой расположен объект	
Расположение относительно транспортных магистралей (общественный транспорт)	70 м до асфальт. дороги 100 м до асфальт.
Наличие земельного участка	есть
Размеры земельного участка м кв.	6556
Наличие двора	есть
Возможность парковки	есть
Назначение объекта	не жилая
Текущее использование объекта	не используется 20 лет
Варианты использования объекта	
Размеры объекта м.	746
Длина	—
Ширина	—
Высота	—
Балансовая стоимость объекта руб.	—
На дату	—
Восстановительная (01 счет)	—
Остаточная	—
Сведения об обременении объекта	нет данных.
Другие факторы, влияющие на стоимость объекта	
Дополнительные замечания	год постройки 1990

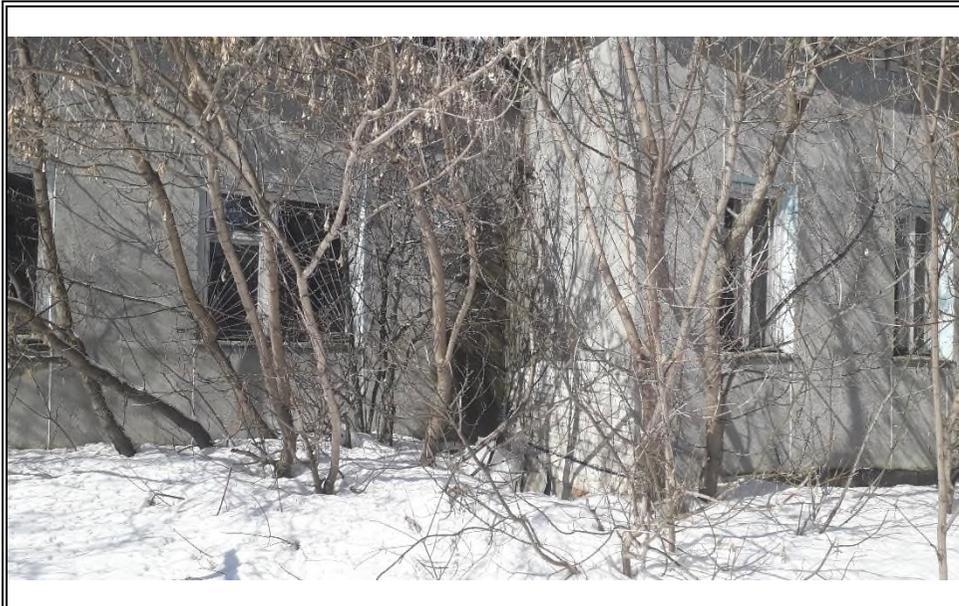


Фото №1 Фасад здания

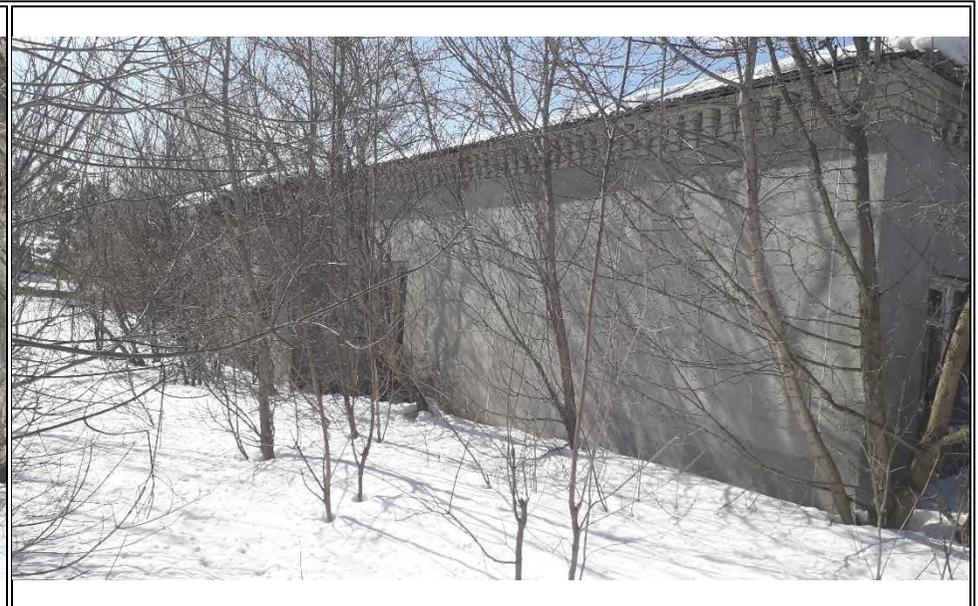


Фото №2 Фасад здания



Фото №3 Фасад здания



Фото №4 Фасад здания



Фото №5 Фасад здания



Фото №6 Фасад здания



Фото №7 Земельный участок



Фото №8 Земельный участок



Фото №9 Земельный участок



Фото №10 Нежилое здание



Фото №11 Нежилое здание



Фото №12 Нежилое здание



Фото №13 Нежилое здание



Фото №14 Нежилое здание



Фото №15 Нежилое здание



Фото №16 Нежилое здание



Фото №17 Нежилое здание



Фото №18 Нежилое здание



Фото №19 Нежилое здание



Фото №20 Нежилое здание



Фото №21 Нежилое здание



Фото №22 Нежилое здание



Фото №23 Нежилое здание



Фото №24 Нежилое здание



Фото №25 Нежилое здание



Фото №26 Нежилое здание



Фото №27 Нежилое здание



Фото №28 Нежилое здание



Фото №29 Нежилое здание

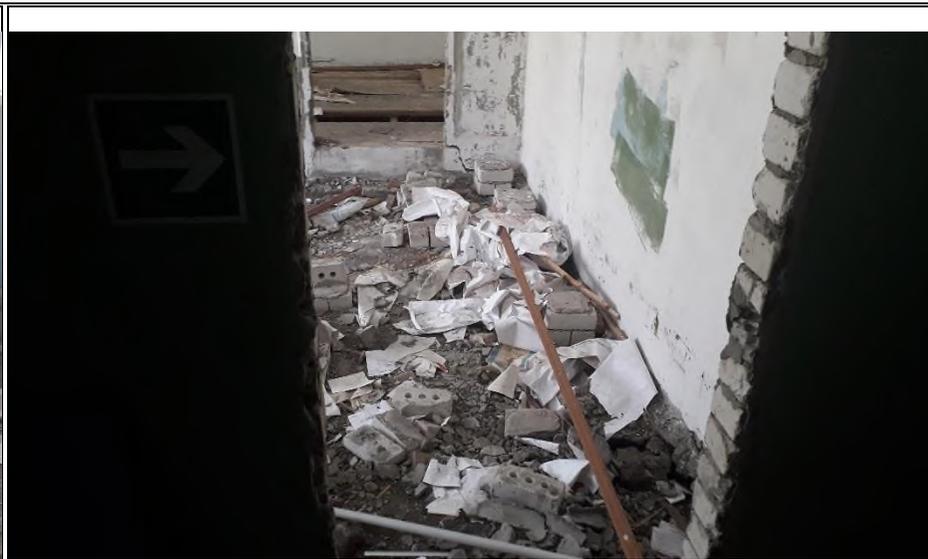


Фото №30 Нежилое здание



Фото №31 Нежилое здание



Фото №32 Нежилое здание

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453			
Кадастровый номер: 64:35:020205:249			
Номер кадастрового квартала: 64:35:020205			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.09.2013			

Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 63:247:002:000051090:А,А1; Условный номер 64-64-56/010/2010-432
Местоположение:	Саратовская область, Турковский район, с.Дмитриевка, ул.Советская, д.11а
Площадь:	746
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1990
Кадастровая стоимость, руб.:	10148489,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:35:020205:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 2
Всего листов раздела 1 : 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453	
Кадастровый номер: 64:35:020205:249	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Никитин Алексей Владимирович, действующий(ая) на основании документа "" Администрация Турковского муниципального района Саратовской области, ИНН 6435001900, ОГРН 1036404600154

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453			
Кадастровый номер: 64:35:020205:249			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное общеобразовательное учреждение "Начальная общеобразовательная школа" с. Дмитриевка Турковского муниципального района Саратовской области, ИНН: 6435009521, ОГРН: 1026401893539
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 64-64-56/015/2010-405 07.10.2010 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Турковский муниципальный район Саратовской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 64-64-56/010/2010-432 01.06.2010 00:00:00 данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453	
Кадастровый номер: 64:35:020205:249	

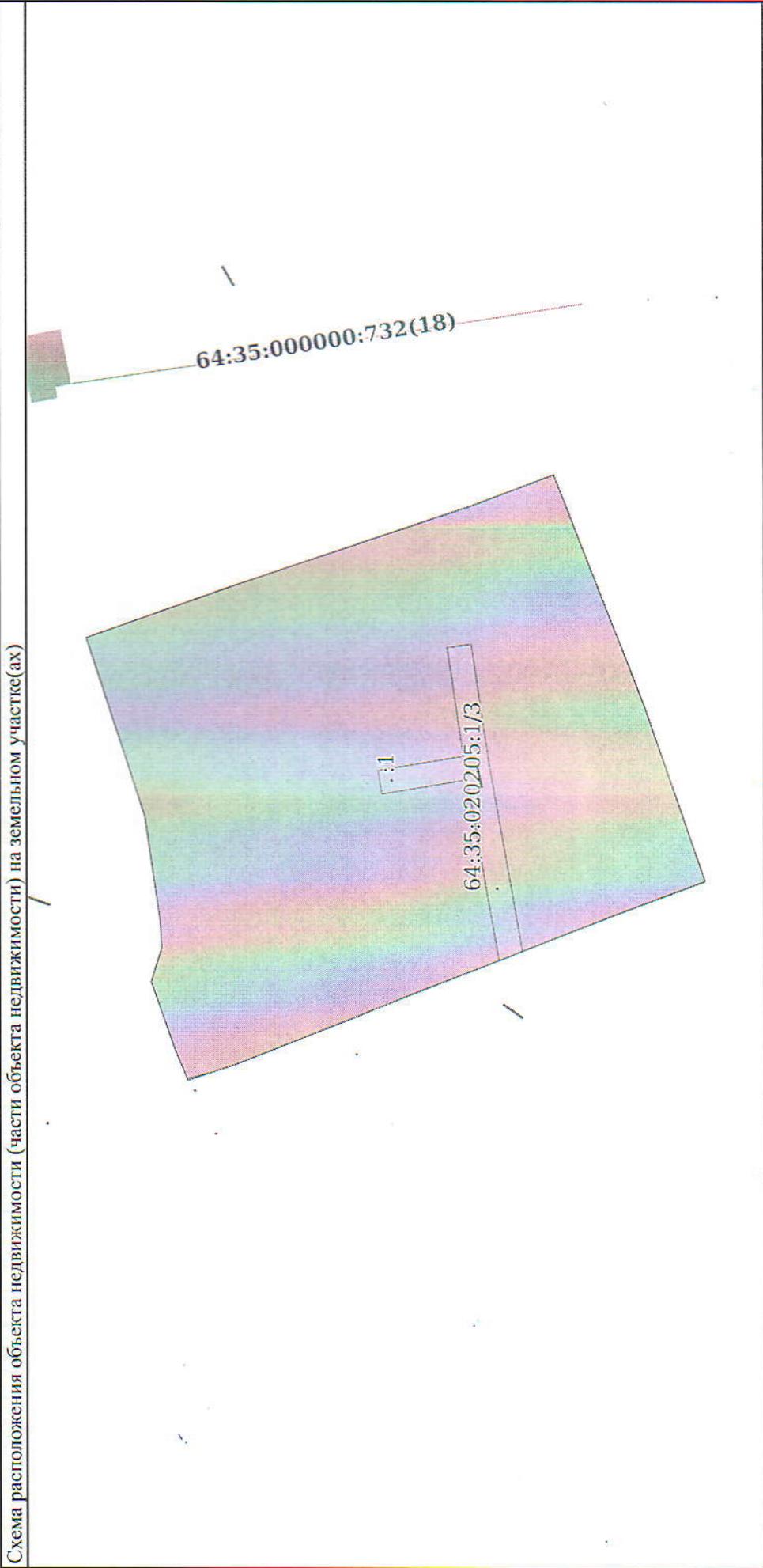
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
----	--	-------------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-21260453		
Кадастровый номер: 64:35:020205:249		



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:
----------------	-----------------------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

Дата выдачи:

"13" февраля 2009 года

Документы-основания: • Выписка из реестра объектов недвижимости муниципальной собственности Турковского района по состоянию на 17.12.2008 г. • Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), выданный 17.09.2008г. Территориальным (межрайонным) отделом №3 Управления Роснедвижимости по Саратовской области, №С35/08-1364

Субъект (субъекты) права: ТУРКОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административно-управленческих целей (школа), общая площадь 6556 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Турковский район, с. Дмитриевка, ул. Советская, уч.11а

Кадастровый (или условный) номер: 64:35:020205:1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 64-64-56/001/2009-209

Регистратор

Рассказова Е. В.

М.П.

(подпись)

64-АВ 183041





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТУРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

Нежилое здание
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	ТУРКОВСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	М.О.
	наименование	ПЕРЕВЕСИНО-МИХАЙЛОВСКОЕ
Населенный пункт	тип	Село
	наименование	ДМИТРИЕВКА
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	СОВЕТСКАЯ
Номер дома	11 А	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:247:002:000051090
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

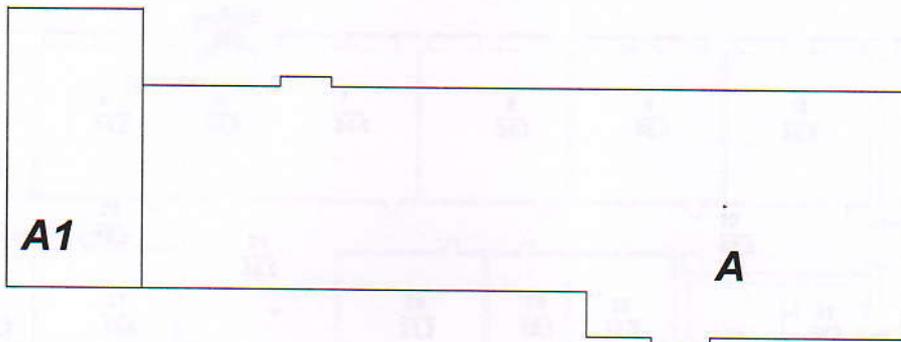
Паспорт составлен по состоянию на "20" мая 2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.

Ракитина Л.В.)
(Фамилия И.О.)





Наименование ОТИ ТУРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»		
Ситуационный план		
Руководитель (уполномоченное лицо) Начальник отделения	ФИО Ракитина Л.В.	Адрес объекта Саратовская область ТУРКОВСКИЙ район, с. Дмитриевка ул. Советская № 11А
		Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500





Наименование ОТИ ТУРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»		
Позэтажный план нежилого здания		
Руководитель (уполномоченное лицо) Начальник отделения	ФИО Ракитина Л.В.	Адрес объекта Саратовская область ТУРКОВСКИЙ район, с.Дмитриевка ул.Советская № 11А
		Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:300



Сведения о принадлежности объекта

Форма собственности	Субъект права	Доля	Правоустанавливающий документ	Свидетельства о государственной регистрации права
Муниципальная собственность	Учреждения муниципальные Администрация Турковского муниципального района Саратовской области	1/1	Учётная запись	

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем. этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
A	некотое здание	некотое здание	1	0	1990	-	603,3	Общая площадь (кв.м)
A1	Спалываемая пристройка	Спалываемая пристройка	1	0	1990	-	142,7	Общая площадь (кв.м)

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

Литера	Формула расчёта площади по заданному размеру	Площадь застройки	Высота (глубина)	Формула расчёта количества оцениваемых единиц	Кол-во единиц	Единица измерения	Примечание
A		753,6	3,5		2637,6	куб.м	
A1		165,1	7,3		1205,2	куб.м	

IV. Определение износа недоступных осмотру конструктивных элементов

V. Благоустройства, кв.м

Литера	Водо-провод	Кана-лизация	Электро-снабжение	Горячее водоснабжение	Газоснаб-жение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоро-провод
A	18,5	18,5	746	-	743,8	индивидуальные котлы АГВ	743,8	-	-	-

VI. Определение стоимости объекта и его элементов

Литера	Сбор-ник	Таб-лица	Раз-дел	Ед. изме-рения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Кэфф. на гр. кап-ти	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коэфф.	Стоимость ед. с попр. коэфф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коэф-фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Инвент-ционная стоимость
A	26,2	91	в	куб.м	2637,6	21,90	1	1	1	21,90	57763	44,6512	2579186	17	2140724
A1	26,2	91	б	куб.м	1205,2	23,40	1	0,906	1	21,20	25556	44,6512	1141105	19	924295
Итого по объекту											83319		3720291		3065019

VII. Балансовая стоимость объекта и его элементов

Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Шифр амортизации	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

IX. Экспликация к поэтажному плану строения

Литера	Этаж	Тип этажа	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчёта площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения, м
						Основная	Вспомогательная	Общая	Иная	
A	1		1	подсобное		15,2		15,2		3
A	1		2	подсобное		9,8		9,8		3
A	1		3	подсобное		9,8		9,8		3
A	1		4	гардеробная		34,2		34,2		3
A	1		5	коридор		13,9		13,9		3
A	1		6	холодный коридор		2,2		2,2		2
A	1		7	класс		34,6		34,6		3
A	1		8	класс		34,7		34,7		3
A	1		9	класс		35,2		35,2		3
A	1		10	класс		33,9		33,9		3
A	1		11	класс		31,3		31,3		3
A	1		12	Лаборантская		6,1		6,1		3
A	1		13	класс		38,1		38,1		3
A	1		14	электрощитовая		5,6		5,6		3
A	1		15	учительская		23,6		23,6		3
A	1		16	библиотека		15,1		15,1		3
A	1		17	класс		33,1		33,1		3
A	1		18	Лаборантская		5,5		5,5		3
A	1		19	коридор		15,2		15,2		3
A	1		20	коридор		42,5		42,5		3
A	1		21	кухня		18,5		18,5		3
A	1		22	столовая		22,2		22,2		3
A	1		23	класс		16,3		16,3		3
A	1		24	кабинет		12,1		12,1		3
A	1		25	класс		24,3		24,3		3
A	1		26	фойе		35,9		35,9		3
A	1		27	класс		18,9		18,9		3
A	1		28	коридор		15,5		15,5		3
того по 1 этажу						603,3	0,0	603,3	0,0	
того по литере "А"						603,3	0,0	603,3	0,0	
A1	1		29	спортивный зал		142,7		142,7		6,86
того по 1 этажу						142,7	0,0	142,7	0,0	
того по литере "А1"						142,7	0,0	142,7	0,0	
того						746,0	0,0	746,0	0,0	

Турковское отделение

ул. Турукича Революционная, д. 11, тел: 2-13-11

X. Экспликация площади земельного участка

по документам	Площадь участка			
	застроенная		незастроенная	
	строения	сооружения	грунт	зелёные насаждения
0,00	918,70	0,00	0,00	

XI. Сведения об обследованиях объекта.

Дата	Ф.И.О. и подпись техника	Ф.И.О. и подпись проверяющего
20.05.2010	Самойлова О.В. 	



XII. Перечень прилагаемых документов.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Ситуационный план	1
2	Поэтажный план нежилого здания	1

https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_5235_m_2334000589

Здание, 523,5 м²

3 600 000 ₽ ▾

6 877 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

19 марта в 09:16



8 987 330-87-53

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Владимир

Частное лицо

На Авито с марта 2014

B

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2334000589, 👁 142 (+3)



О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 523,5 м²

Высота потолков: 3,5 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 380 кВт, можно
увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Калининский р-н, муниципальное
образование Город Калининск, Калининск, Дорожная ул., 3/1

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание , общей площадью 523,5 кв м !
Расположено в г.Калининское (115 км от Саратова) по ул. Дорожная . Здание
кирпичное , первая линия от дороги , прекрасный вариант для открытия своего
бизнеса .

Участок 6,6 соток . Земля и здание оформлены в собственность .

Одноэтажная постройка с 3 отбельными входами . Модули разделены на
производственную часть с офисными кабинетами , ранее функционирующее Кафе ,
гаражные помещения оборудованные под открытие СТО, в том числе для грузовых
авто.

Год постройки 1969. Имеется внутренний двор . Все коммуникации подведены ,

<https://saratov.cian.ru/sale/commercial/265614018/>

кабинет, 18/02 44 просмотра, 2 закладки

Здание, 122 м²

Саратовская область, Татищевский район, Широкое село, Советская ул. На карте

В избранное



3 фото

122 м²
Площадь

1 этаж
Этажность

Дом кирпичный, магазин. Продается со всем оборудованием.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 927 146-01-81
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на Циан



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Доступ к избранному с любого устройства

- Сохраняйте файлы в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

О здании

Общая площадь	122 м ²
Площадь участка	6 сот.

840 000 Р

6 886 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

+7 927 146-01-81

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на Циан



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Город
Документы, переводы



АГЕНТОР
Флюор Фамилович Кусалку

https://www.avito.ru/arkadak/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_89.8_m_2236136842

Свободного назначения, 89.8 м²

729 733 Р ▾

8 126 Р за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 марта в 10:02



О помещении

Общая площадь: 89.8 м²

Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская область, Турковский р-н, рабочий пос. Турки,
Коммунальная ул., 2А

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продам одноэтажное здание-дом с земельным участком 394 кв.м.

О здании

Готовность: в эксплуатации

8 958 715-68-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ПАО СК "Росгосстрах"

Компания

На Авито с мая 2018 🌟

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

№ 2236136842, 👁 784 (+3)

ПАО СК "Росгосстрах"

Непрофильные активы компании
Росгосстрах



Офис в с. Уват, 83.4 м²

41 700 Р



Офис, 88.1 м²

34 335 Р



Офисное помещение в ст. Обливская, 81.4 м²

25 000 Р

169 объявлений компании

https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_privolzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2165454765

Свободного назначения

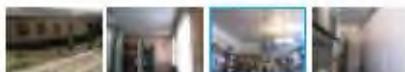
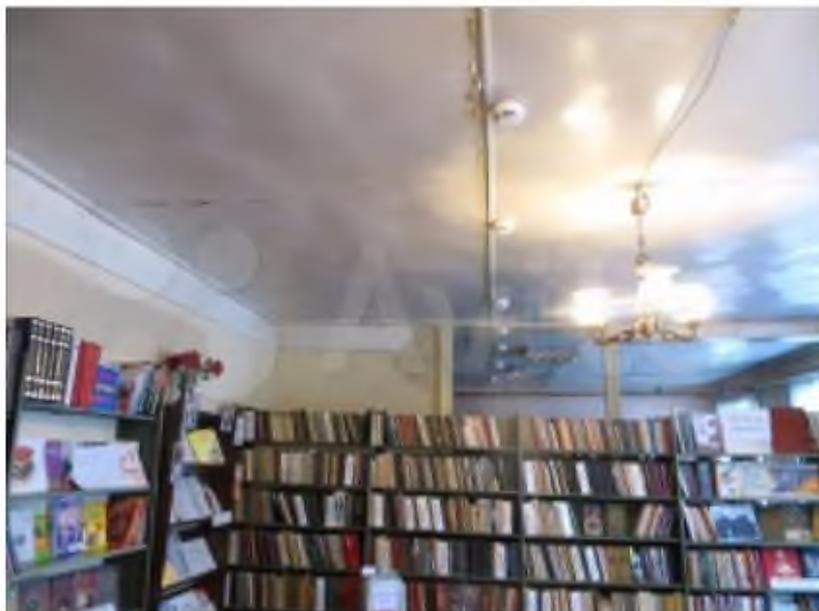
1 392 018 ₽ ▾

7 553 ₽ за м²

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

21 марта в 08:58



8 987 301-28-25

Написать сообщение

Недвижимость РЖД

Компания

На Авито с декабря 2014 🏆

Реquisity проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Шалаев Александр Сергеевич

№ 2165454765, 📞 1539 (+5)

О помещении

Общая площадь: 184,3 м²

Расположение

Саратовская область, Энгельсский р-н, рабочий пос. Приволжский,
ул. Курчатова, 19

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продажа

Нежилое здание общей площадью 184,3 кв.м.

(местоположение): Саратовская область, г.Энгельс, ул. Курчатова, д. 19.

В случае, если Вы до нас не дозвонились, напишите сообщение и мы Вам обязательно ответим или перезвоним.

Звонить с понедельника по пятницу (кроме выходных и праздничных дней) с 09-00 до 12-00 и с 13-00 до 18-00

<https://saratov.cian.ru/sale/suburban/230203552/>

18 мар, 13:55 108 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10 сот.

Саратовская область, Турковский район, Турки пгт, ул. Мира, 14 [На карте](#)

В избранное



3 фото





10.0 сот.
Площадь

Продаётся земельный участок, в 193 км от г. Саратов. Участок расположен в самом центре посёлка городского типа - Турки по адресу ул.Мира 14. Вокруг живописная природа и река Хопер. В шаговой доступности имеется вся необходимая развитая инфраструктура. Участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, удачный вариант для строительства загородного дома. Общая площадь участка 994.59 кв.м. Цена договорная.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 987 300-90-50, +7 987 300-91-33

[Только на Циан](#)

100 000 ₽
10 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 987 300-90-50
+7 987 300-91-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ип
Ставки от 22,5%

Собственник
ID 18910159

<https://saratov.cian.ru/sale/suburban/246757248/>

вчера, 19:50 75 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 20 сот.

Саратовская область, Балашовский район, Пинеровское муниципальное образование, Никольевка деревня [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️](#)



[10 фото](#)



20.0 сот.
Площадь

Эксклюзивное предложение! К продаже предлагаются два участка по 20 соток земли в собственности, в д. Никольевка. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. Размежеван. Участок ровный, правильной формы. Экологически чистая среда связана с месторасположением деревни - в непосредственной близости сосновый лес и река Хопер. Недалеко расположена турбаза "Старая Мельница". Один собственник, документы готовы к сделке. Звоните! . Номер в базе: 5087696.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 903 023-37-80

180 000 ₽
9 000 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 903 023-37-80

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление и отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖИ Балашов
 Документы проверены

 **циан.ипотека**
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по
Ставки от 22,5%

<https://saratov.cian.ru/sale/suburban/259704671/>

15 мар, 22:13 46 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10,6 сот.

Саратовская область, Балашовский район, Репное село, Малая Горная ул. [На карте](#)

В избранное



4 фото



10.6 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Устали от балашовской суеты? Присматриваете земельный участок для спокойной загородной жизни? Тогда наше предложение для Вас. **ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК РЯДОМ С ЛЕСОМ ПО ДОСТУПНОЙ ЦЕНЕ!**

Представляем Вашему вниманию земельный участок на улице Малой Горной в селе Репное, площадью 1061 кв.м.

ОБ УЧАСТКЕ:

10,6 сотки.

Для ведения личного подсобного хозяйства.

Отмежёван.

Небольшой склон.

100 000 Р ↓
9 434 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 906 305-93-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по
Ставки от 22,5%

Виктор Сучков
Профи PRO
✓ Документы агента проверены
Вариант
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 1993 года
Ещё 33 объекта

https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_2012340345

Участок 13 сот. (ИЖС)

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

27 марта в 12:18

150 000 ₽

11 538 ₽ за сотку

8 962 616-43-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Татьяна

Частное лицо

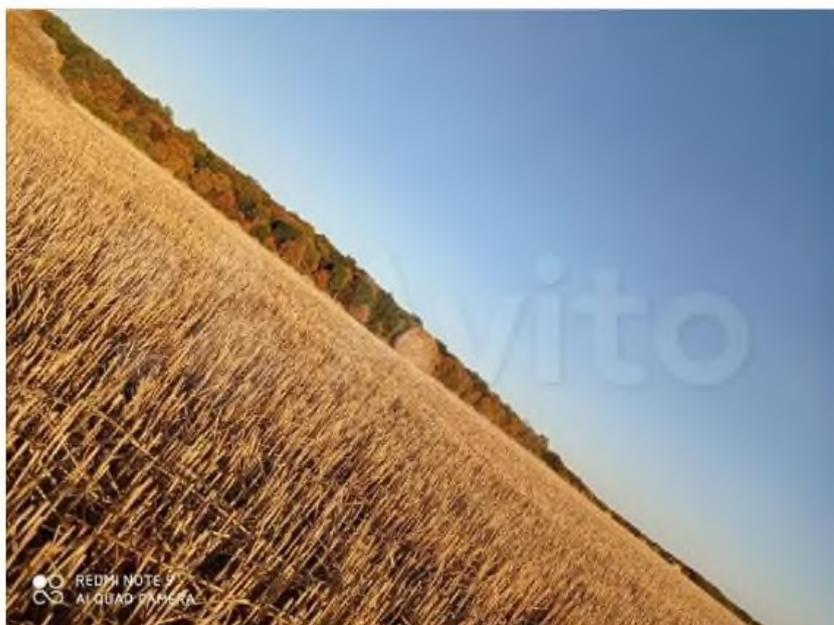
На Авито с ноября 2012



13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2012340345, ☎ 687 (+5)



Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Саратовская область, Балашовский р-н, Репинское муниципальное образование, с. Репное

[Показать карту](#) ▾

Описание

участок находится в отличном месте,рядом газ и свет.все вопросы по телефону.фото взято из инета