

Агентство Независимой Оценки «АЛЬФА»

«АЛЬФА»



www.ocenka-saratov.ru

ОТЧЕТ № 15-24-АНП

Об определении рыночной стоимости арендной платы за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б с движимым имуществом

Заказчик:

ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО»

Дата оценки:

19 марта 2024 года

Дата составления отчета:

19 марта 2024 года

Цель и назначение оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки для предоставления имущества в аренду

Исполнитель:

ООО «Альфа-Оценка»

**Саратов
2024**

Оглавление

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку.....	6
3. Общая часть.....	9
4. Описание объекта оценки	12
5. Анализ рынка	14
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды	24
7. Обоснование подходов для оценки рыночной стоимости Объекта оценки	26
I Определение рыночной стоимости арендных платежей недвижимого имущества	27
II Определение рыночной стоимости арендных платежей движимого имущества.....	38
8. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки	46
Источники информации	47

1. Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор № 14-23-АНП от 06 марта 2023 г.		
Сведения о Заказчике оценки	ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО» 410012, ул. Краевая, д. № 85, ОГРН: 1216400003797, Дата присвоения ОГРН: 24.03.2021, ИНН: 6452146944		
Цель и назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для сдачи Объекта оценки в аренду		
Сведения о потенциальных пользователях отчета	Собственники и потенциальные арендаторы Объекта оценки		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Наименование, основные характеристики объекта оценки	1. Арендная плата за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б. 2. Арендная плата за движимое имущество, расположенное в офисном помещении № 209 (№ 6 на поэтажном плане), по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б в составе:		
	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества на момент передачи (с учетом количества) (руб.)	
	Дата передачи предприятию – поступления на баланс Бизнес-инкубатора от собственника (Сар.обл.)		
	Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	9 150,00	15.08.2012г.
	Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	2 800,00	15.08.2012г.
	Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	12 852,00	15.01.2016г.
	Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	1 204,00	15.08.2012г.
	Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350, 4 шт.	2 408,00	15.08.2012г.
	Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	2 128,00	15.08.2012г.
	Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	3 698,00	15.08.2012г.
	Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	4 480,00	15.08.2012г.
	Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	1 542,17	15.08.2012г.
	Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	2 352,00	06.09.2007г.
Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	3 084,36	10.12.2012г.	
Объект аренды	Офисное помещение и движимое имущество в здании областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б		
Место нахождения Объекта аренды	Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б		
Сведения о Собственнике объекта оценки	ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО» 410012, ул. Краевая, д. № 85, ОГРН: 1216400003797, Дата присвоения ОГРН: 24.03.2021, ИНН: 6452146944		
Оцениваемые права	Право пользования нежилым помещением и движимым имуществом на условии аренды - представляет собой сделку по передаче этого имущества во временное пользование от собственника третьему лицу на условиях определенной оплаты.		
Обременения и ограничения использования объекта оценки	Аренда		
Вид оцениваемой стоимости и ее определение	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не		

	<p>обязана принимать исполнение;</p> <p>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке	<p>Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО- I, ФСО- II, ФСО- III, ФСО- IV, ФСО- V, ФСО- VI, ФСО-7, ФСО № 10), Стандарты и правила оценочной деятельности РОО.</p> <p>При проведении оценки данного объекта оценки в обязанности оценщика входит соблюдать требования федеральных стандартов оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	19 марта 2024 г.
Период проведения оценочных работ	С 19 марта 2024 г. по 19 марта 2024 г.
Дата составления отчета	19 марта 2024 г.
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	<p>Беляков Алексей Евгениевич:</p> <ul style="list-style-type: none"> - номер контактного телефона оценщика: (8452) 58-57-51, (919)-823-95-63; - местонахождение оценщика (почтовый адрес): 410005, г. Саратов, ул. Университетская, д. 78; - адрес электронной почты оценщика: 58-57-51@bk.ru, belyakov-ae@mail.ru; - действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (краткое название: РОО), включен в реестр оценщиков 25.09.2009 г. за регистрационным № 005993 (реестр членов РОО на веб-сайте: http://srgooo.ru), местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел.: +7 (495) 662 7425; - внесен в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков за реестровым № 18400 (сведения из сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков на веб-сайте: https://rosreestr.ru); - профессиональное образование в области оценки бизнеса (предприятия), диплом о профессиональной переподготовке ПП № 602424, выдан 29.05.2009 г.; - стаж работы в оценочной деятельности с 01.03.2008 г.; - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029818-1. Направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Дата выдачи квалификационного аттестата 17.09.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата с 17.09.2021 г. по 17.09.2024 г. Включен в реестр квалификационных аттестатов 17.09.2021 г. за регистрационным № 29822 (реестр квалификационных аттестатов на веб-сайте: https://rosreestr.ru); - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026945-2. Направление оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Дата выдачи квалификационного аттестата 03.08.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата с 03.08.2021 г. по 03.08.2024 г. Включен в реестр квалификационных аттестатов 03.08.2021 г. за регистрационным № 26952 (реестр квалификационных аттестатов на веб-сайте: https://rosreestr.ru); - страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика №433-121121/23/0325R/776/0000001/21-005993 от 19.06.2023 г. СПАО "Ингосстрах" и АО "АльфаСтрахование", срок действия с 01.07.2023 г. по 31.12.2024 г. на сумму 300 000 р. - трудовой договор № 2 от 05.03.10 г. с ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа».
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</p>

	вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа»; ОГРН 1106451000590 от 05.03.2010 г.; Юридический адрес: 410049 г. Саратов, ул. Пензенская, д. 27, оф. 137; Фактический адрес: 410005, г. Саратов, ул. Университетская д. 78; Тел. (8452) 58-57-51, 75-61-33; Веб-сайт: www.ocenka-saratov.ru; E-mail: 58-57-51@bk.ru. Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 0723 PL 0016 от 25.07.2023 г. АО «СОГАЗ», срок действия с 15.08.2023 г. по 14.08.2024 г. на сумму 5 000 000 р., по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа» 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). ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчёта организациях и специалистах	Для проведения оценки и подготовки отчёта необходимости привлечения организаций и специалистов не было
Признанный оценщиком вариант наилучшего использования объекта аренды	Текущее использование, нежилое офисное помещение, движимое имущество
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом без учета НДС	Не применялся
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом без учета НДС	8 600 руб./мес.
Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом без учета НДС	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки без учета НДС, округленно	8 600 (восемь тысяч шестьсот) руб. в месяц

2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях). У арендодателя – право собственности (без учета обременений). У арендатора - право пользование объектом оценки на условия аренды (без учета обременений).		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	1. Арендная плата за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б. 2. Арендная плата за движимое имущество, расположенное в офисном помещении № 209 (№ 6 на поэтажном плане), по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б в составе:		
	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества на момент передачи (с	Дата передачи предприятию – поступления на баланс Бизнес-инкубатора от

		учетом количества (руб.)	собственника (Сар.обл.)
	Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	9 150,00	15.08.2012г.
	Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	2 800,00	15.08.2012г.
	Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	12 852,00	15.01.2016г.
	Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	1 204,00	15.08.2012г.
	Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350, 4 шт.	2 408,00	15.08.2012г.
	Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	2 128,00	15.08.2012г.
	Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	3 698,00	15.08.2012г.
	Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	4 480,00	15.08.2012г.
	Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	1 542,17	15.08.2012г.
	Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	2 352,00	06.09.2007г.
	Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	3 084,36	10.12.2012г.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации машин и оборудования отсутствуют		
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей указаны в следующих документах: Технический паспорт БТИ. Выписка из ЕГРН.		
Правообладатель (-ли)	ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО», 410012, ул. Краевая, д. № 85, ОГРН: 1216400003797, Дата присвоения ОГРН: 24.03.2021, ИНН: 6452146944		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	У арендодателя – право собственности (без учета обременений). У арендатора - право пользование объектом оценки на условии аренды (без учета обременений).		
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано		
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Отсутствует		
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для определения сторонами цены для предоставления имущества в аренду		
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"		
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют		
Иные дополнительные к указанным в пункте 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются		
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра		
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку		
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют		

Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для определения сторонами цены для предоставления имущества в аренду. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для определения сторонами цены для предоставления имущества в аренду осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения

- социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.
 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.
 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.
 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Общая часть

3.1 Основные положения об оценке

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в простой письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью работы по установлению величин арендных ставок является их оценка для совершения сделок (договоров аренды).

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

◇ рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;

◇ покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;

◇ имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

◇ оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

С другой стороны, может производиться оценка стоимости прав аренды (переуступки или продажи прав аренды). При этом видом стоимости может быть – рыночная.

Договор аренды - основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;
- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;
- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;

- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают следующих типов:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- «рыночными» (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т. е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Она используется при оценке права пользования объектом.

3.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задания на оценку;

- визуальный осмотр и фотофиксация в присутствии и с участием Заказчика оценки;
- ознакомление с правоустанавливающей и правозакрепляющей документацией на объект оценки;
- изучение технико-эксплуатационной и иной документации на объект оценки;
- беседа с Заказчиком;
- исследование рынка аналогичных объектов в г. Саратове;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

3.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:
2. 1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
3. 2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
5. 4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
6. 5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

3.4 Пределы применения результатов оценки

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки и не является гарантией того, что он будет использоваться в качестве отправной точки в ходе ведения переговоров о цене, указанной в отчете об оценке на эффективную дату проведения оценки, так как данная итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3.5 Ограничения или препятствия в осуществлении необходимого объема работ или получении необходимой для анализа информации

Ограничений и препятствий в осуществлении необходимого объема работ или получении необходимой для анализа информации на дату оценки у оценщика для определения рыночной

стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами нет, затратным подходом – (см. Обоснование отказа от применения подхода к оценке).

3.6 Раскрытие событий после даты оценки

Рыночная стоимость определяется на точную дату оценки с учетом всех корректировок на техническое состояние объекта аренды.

Объект аренды после даты оценки должен находиться в таком же состоянии что и на момент оценки до применения результатов оценки. Стоимость, определяемая в отчете об оценке действительна в том случае, если объект аренды будет использоваться в целях указанных в задании на оценку.

Оценка осуществлялась по данным на конкретный момент времени – дату оценки, и события, происходящие после этой даты, не имеют отношения к рассчитанной стоимости.

3.7 Дата и объем технического освидетельствования

Объект аренды обследован Оценщиком 19 марта 2024 года. Согласно заключенному Договору Оценщиком не производилась технико-строительная экспертиза. Объем и глубина выполненных работ выражалась в инструментальном осмотре (использовались: рулетка «ХАРД» стальная лента, FIT 10м.; цифровой фотоаппарат Canon Power Shot A480 10 Mega Pixels) Объекта оценки. По мнению Оценщика, фактов, указывающих на необходимость более глубокой технической экспертизы Объекта оценки на дату осмотра нет.

4. Описание объекта оценки

4.1 Состав объекта оценки

1. Арендная плата за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б.

2. Арендная плата за движимое имущество, расположенное в офисном помещении № 209 (№ 6 на поэтажном плане), по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б в составе:

Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества на момент передачи (с учетом количества) (руб.)	Дата передачи предприятию – поступления на баланс Бизнес-инкубатора от собственника (Сар.обл.)
Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	9 150,00	15.08.2012г.
Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	2 800,00	15.08.2012г.
Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	12 852,00	15.01.2016г.
Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	1 204,00	15.08.2012г.
Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350, 4 шт.	2 408,00	15.08.2012г.
Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	2 128,00	15.08.2012г.
Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	3 698,00	15.08.2012г.
Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	4 480,00	15.08.2012г.
Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	1 542,17	15.08.2012г.
Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	2 352,00	06.09.2007г.
Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	3 084,36	10.12.2012г.

4.2 Назначение и текущее использование объекта аренды

Основное назначение объекта аренды – областной бизнес-инкубатор. Текущее использование – по назначению.

4.3 Описание места положения объекта аренды

Объект оценки расположен в Кировском районе города Саратова, в месте с хорошей транспортной доступностью, в районе пересечения улиц Б.-Садовой и Московской. Вследствие чего данный район характеризуется хорошей привлекательностью для инвесторов, арендаторов и покупателей, но характеризуется средней степенью депрессивности.

4.4 Основные характеристики Объекта оценки

Таб. 1 Описание характеристик объекта

Характеристика расположения объекта оценки	
Транспортная доступность	Хорошая
Удобство подъездных путей	Хорошее
Окружающая застройка	Частный жилой фонд
Инфраструктура Объекта оценки	
Автомобильное сообщение	Есть
Железнодорожное сообщение	Есть
Социальная инфраструктура	Развита хорошо
Описание здания	
Сведения о Собственнике объекта оценки	ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО» 410012, ул. Краевая, д. № 85, ОГРН: 1216400003797, Дата присвоения ОГРН: 24.03.2021, ИНН: 6452146944
Обременения	Аренда
Состояние фасада	Хорошее
Состояние главного входа	Хорошее
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт
Конструктивные характеристики улучшений	
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	Кирпичные стены, деревянные перекрытия
Назначение и текущее использование	Нежилое
Площадь	778,1 кв.м. всего здания, 19,7 кв.м. помещения № 6
Средняя высота потолков, м	3,21-3,22
Этажность	2, в том числе подземных 1
Год постройки	1892 (последний капитальный ремонт - 2007)
Памятник архитектуры и культуры	Да
Инженерное оборудование улучшений	
Центральное отопление	Стандартное оборудование
Газоснабжение	Нет
Водопровод	Стандартное оборудование
Горячее водоснабжение	Нет
Канализация	Стандартное оборудование
Электроэнергия	Стандартное оборудование

4.7 Другие факторы и характеристики относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость

Карта-схема расположения объекта аренды на микрорайонном уровне



5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является аренда нежилого помещения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок аренды нежилых помещений Саратовской области.

5.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее

значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвертый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв – апр 23	апр 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,8	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	6,4	6,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	8,2	6,9	6,2	3,8	3,9	7,9
Оптовая торговля	6,1	23,0	14,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,5	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	18,4
Различная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,8	-9,8	-9,8	-6,6	4,6	7,8
Платные услуги населению	4,3	6,3	6,3	9,8	2,8	8,0	3,9	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	6,4	12,1	16,4	12,2	7,6	10,8	6,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,8	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	3,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,0	9,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,8
Промышленное производство	3,6	6,4	4,9	8,8	-1,2	8,6	-1,4	-6,3	-1,8	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,6	4,2
Обработка изделий	6,6	10,3	9,5	16,4	0,5	8,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,19 5,74 ¹	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,3	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,0	6,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-18,0	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	48,2
Обработка изделий	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	18,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ¹		9,2	11,4	9,9	8,3	6,5	-1,9	-0,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ²		-	6,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ²	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁶	-1,0	-0,2 ²	-5,3	0,0	2,0 ³	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,5	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	8,4	-6,2	0,0	0,8	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,6	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,0	-21,5	-18,9	-19,5	-18,7	-13,3	-14,1	-20,2	-25,1	-19,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	58,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,6	3,8	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.23	июль.23	9 кв. 23	нояб.23	январ.23	апр.23	1 кв. 23	2022	II кв. 22	III кв. 22	4 кв. 22	1 кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	86,9	72,7	87,5	82,3	89,4	86,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,8	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,3	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (серед. 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,3	8,8	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	8,7	9,7	9,0
По рублевым депозитам физлиц (серед. 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % ВУ)												
Кредиты юрлицам	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	26,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,0
Кредиты юридическим лицам	27,4	28,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	26,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	16,1	9,8	9,8	10,4	12,8	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 17 августа 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,3	5,3	5,5	5,5	5,5	5,6	5,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

• **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

- жилые (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

5.2. Диапазон цен предложений по аренде нежилых помещений в Саратовской области

В ходе проведенного исследования оценщиком не были выявлены сведения о заключенных на дату оценки договорах аренде аналогичной недвижимости (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется некоторое количество предложений по аренде. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по аренде коммерческой недвижимости.

При проведении анализа рынка на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

- 1) Предложения по аренде, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст. 435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст. 437 ГК РФ).
- 2) Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование «частных» объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.
- 3) Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

В рамках данного отчета были проанализированы цены по предложениям аренды коммерческой недвижимости в Саратовской области, представленных в открытых источниках информации.

Полученная выборка представлена далее в таблице:

Таб. Объекты, сходные оцениваемым объектам и предложенные на открытом рынке для аренды

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Местоположение	Саратов, Краевая улица, 81	Посадского 294	Саратов, Шелковичная улица, 186	Саратов, Шелковичная улица, 186	ул Садовая Большая, 158
Источник информации	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_27_m_1_267527919	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/of_57_m_2smezhl_komn_sklad_26m_2_r_n_tskr_698239536	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_kv_m_do_200_kv_m_1198977890	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_1_651485406	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.9_m_834079716
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	27,0	57,0	18,0	50,0	18,9
Цена предложения, руб./мес.	12 000	16 800	7 560	21 000	4 725
Стоимость предложения 1 кв.м. площади, руб./мес.	444,00	295,00	420,00	420,00	250,00

Характеристики	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 13	Объект № 9	Объект № 10
Местоположение	Саратов, улица Емлютина, 47	Саратов, улица Емлютина, 49	Саратов, улица имени И.Н. Посадского, 320	Саратов, р-н Фрунзенский, ул Аткарская, 66г	Саратов, р-н Фрунзенский, ул Аткарская, 66г
Источник информации	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_110_m_1385334463	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_1487407136	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_190_m_1226288061	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_334.2_m_972086819	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_67_m_1_032319928
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	110,0	45,0	190,0	334,2	67,0
Цена предложения, руб./мес.	55 000	18 000	110 000	207 204	41 540
Стоимость предложения 1 кв.м. площади, руб./мес.	500,00	400,00	579,00	620,00	620,00

Характеристики	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15
Местоположение	Саратов, район Фрунзенский, Университетская улица, 17/25	Саратов, р-н Фрунзенский, улица Рабочая,114	Саратов, р-н Фрунзенский, Слонова,22/26	Саратов, район Фрунзенский, улица имени Н.И. Вавилова, 45	Саратов, р-н Фрунзенский, Большая Казачья улица, 107А
Источник информации	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_77m_slono_vauniversitetskaya_985921206	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_25_m_1146471686	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/subarenda_arenda_magazin_santehniki_ofis_sklad_906324203	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_44m_104124928_1	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_6_80585810
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	77,0	25,0	30,0	44,0	40,0
Цена предложения, руб./мес.	31 000	4 000	10 000	30 000	25 000
Стоимость предложения 1 кв.м. площади, руб./мес.	403,00	160,00	333,00	682,00	625,00

Из таблицы видно, подавляющая часть цен предложений по аренде коммерческой недвижимости в Саратовской области находится в диапазоне стоимостей 300 – 600 руб./кв.м./мес. **Выводы:** У выборки низкие показатели вариации, что свидетельствует о ее однородности; тем самым, сама выборка может быть использована для установления значений и тенденций ценообразования в указанном сегменте рынка.

Рынок мебели

С января по февраль 2023 года в России производство и продажи мебели претерпели рекордное снижение за последние несколько лет. Об этом сообщает «Коммерсантъ».

С начала года производство мебели в России в натуральном выражении сократилось до 7,9 миллиона единиц (минус 10 процентов), говорят данные Ассоциации предприятий мебельной и деревообрабатывающей промышленности России (АМДПР). За тот же период в 2022 году выпуск рос на фоне ввода большого объема жилья, он увеличился до 15-40 процентов в зависимости от вида мебели.

Рынок снижается из-за падающей активности покупателей, которые ждут нормализации ситуации в экономике. Также на него влияет приостановка предприятий ИКЕА, которая производила более 20 процентов от всей мебели в России, объяснил гендиректор АМДПР Тимур Иртуганов. Также на него повлияли санкции, которые не дают российским производителям экспортировать их товары. Из-за этого с начала 2023-го объемы вывоза мебели за границу упали на 74 процента в годовом выражении, до 1,9 миллиарда рублей. Импорт продукции снизился на 56 процентов, до 13,4 миллиарда рублей.

На падение производства также повлияло удорожание сырья: часть материалов по-прежнему закупается за рубежом, и траты на него увеличились из-за нестабильного курса валют. По словам коммерческого директора Divan.ru Евгения Романова, только за январь и февраль 2023 года цены на мебель выросли на 10-15 процентов, и оснований для их снижения нет.

В АМДПР прогнозируют, что к концу 2023 года выпуск мебели снизится на 6,7 процента. Представители Hoff при этом ждут падения рынка на 10-20 процентов.

Ранее Минпромторг, Минфин и Минэкономразвития решили пересмотреть пошлины на иностранную деревянную и мягкую мебель, а также матрасы. Их захотели увеличить с 8-12,5 до 50 процентов. Из-за этого продукция из недружественных стран может подорожать примерно на 60 процентов. Так власти хотят поддержать российских производителей, которые лишились канала поставок за рубеж, но при этом вынуждены конкурировать с иностранными фирмами.

По итогам 2022 года экспорт российской мебели в Европу упал на 39 процентов, до 29,5 миллиарда рублей. В результате отечественные производители потеряли около 18 миллиардов рублей. В 2021 году страна вывозила за рубеж около 16 процентов всей произведенной мебели, но в прошлом году эта доля упала вдвое, подсчитали в АМДПР.

Источник информации: <https://lenta.ru/news/2023/04/10/mebel/>

Рынок компьютерной техники

В первом полугодии 2022 г. продажи ПК и ноутбуков в России просели более чем на 20%. Сказались и события в стране и мире, и уход крупных иностранных вендоров. Также потребители начали покупать не готовые десктопы, а отдельные комплектующие для самостоятельной сборки.

Российский рынок персональных компьютеров по итогам первого полугодия 2022 г. продемонстрировал стремительное падение. Как пишут «Ведомости», продажи сократились на невероятные 20,3% год к году. За этот период россияне приобрели всего лишь 1,18 млн устройств.

Одна из основных причин, судя по всему, – это уход иностранных производителей ПК, в особенности американских. По словам источников издания, наихудшие результаты продаж оказались у компаний Dell и HP. Именно они поспешили ретироваться с российского рынка в числе первых после 24 февраля 2022 г.

Если рассматривать первое полугодие поквартально, то самый сильный спад продаж пришелся именно на вторую четверть, так как в течение всего этого периода из России уходил один вендор ПК за другим. Во II квартале 2022 г. падение продаж достигло 42,5%, а общий результат за первое полугодие на уровне 20,3-процентного сокращения был достигнут за счет более удачного I квартала 2022 г.

Импортозамещение

По итогам первой половины 2022 г. компания HP, один из крупнейших мировых производителей ПК, столкнулась с 49-процентным сокращением своих продаж на российском рынке, утверждают источники издания. За полгода ритейлеры смогли реализовать лишь 80 тыс. компьютеров этого американского вендора.

На глобальном рынке ситуация у HP не лучше. Впрочем, лихорадит сейчас весь мировой рынок ПК.

Китайская компания Lenovo, тоже ограничившая поставки своей техники в Россию, пришла к финишу с намного более достойными показателями. Она не только сумела избежать падения продаж, но даже смогла увеличить их на 3% – до 95 тыс. устройств. Впрочем, по итогу Lenovo удержала лишь 8% российского ПК-рынка, хотя на мировой арене это непревзойденный лидер.

Российские производители компьютеров тоже столкнулись с падением спроса на свою продукцию. Как пишет издание, продажи компьютеров DNS и DEXP упали на 24%, составив 56,7 тыс. шт. Компьютеры Деро в первом полугодии 2022 г. продавались на 15% хуже, нежели годом ранее – 57,7 тыс. проданных экземпляров.

Но пока одни отечественные бренды отчитываются о плохих продажах, другие стремительно наращивают их объемы. Первая половина 2022 г. оказалась успешной для компании Aquarius – ее доля рынка выросла до 5,2%, а продажи составили 61 тыс. устройств, что на 12% больше, чем за первую половину 2021 г. Как сообщил изданию гендиректор Aquarius Владимир Степанов, по итогам трех кварталов 2022 г суммарный рост продаж достиг 215%.

Динамика брендов

Первая половина 2022 г. стала периодом очень динамичной смены лидеров российского рынка ПК, сообщили CNews в «Ситилинке». По словам ритейлера, пик продаж компьютеров пришелся на март 2022 г.

В «Ситилинке» отметили, что популярность брендов среди российских потребителей менялась одновременно и в связи с предыдущим дефицитом комплектующих, и с перебоем поставок. Свою лепту внес и уход сильных игроков с российского рынка.

В I квартале 2022 в топ-5 лидеров по продажам настольных ПК в «Ситилинке» в материальном выражении вошли тайваньская компания Acer, американские Dell и HP, а также китайская Lenovo и российский бренд IRU. Позже Acer пополнила число вендоров, отвернувшихся от России. Топ-5 в начале 2022 г. выглядел так: IRU, Acer, Dell, HP и Lenovo.

Изменения в топ-5 лидеров, сообщили CNews в «Ситилинке» произошли во II квартале 2022 г. IRU сохранила за собой первое место, на втором оказалась Lenovo, на третьем – HP, за ней следует Acer, а замкнула список ушедшая из России Asus.

Также «Ситилинк» предоставил CNews статистику за III квартал 2022 г. По итогам этого периода топ брендов выглядел так: IRU, Acer, Lenovo, HP и Asus.

В сегменте ноутбуков в I квартале 2022 г. в топ-5 по продажам в натуральном выражении входили, в порядке сокращения объемов, Asus, HP, Lenovo, Acer и Dell. Во II квартале 2022 г. список трансформировался: HP, Lenovo, Asus, Acer и Dell.

Топ-5 в III квартале 2022 г. – Acer, Huawei, HP, Lenovo, Asus. Как видно, в лидеры выбилась китайская компания Huawei. Как долго она продержится в первой пятерке, неизвестно, потому что эта компания уже прославилась своими антироссийскими санкциями. Помимо всех прочих ограничений и репрессий она начала закрывать своих офлайн-точки продаж и остановила работу фирменного интернет-магазина.

Источник информации: https://www.cnews.ru/news/top/2022-10-21_rossiyane_perestali_pokupat

Рынок аренды оборудования в России

В России рынок аренды профессионального оборудования развит в гораздо меньшей степени, чем в ведущих странах Запада, и сосредоточен в основном в Москве, Санкт-Петербурге и прилегающих областях. Большинство оценок емкости российского рынка аренды спецтехники находится в пределах 200...300 млн. евро ежегодно. Так, по оценке британского журнала International Rental News, в 2006 г. этот показатель составил 200 млн. евро. Специалисты финской компании Ramirent оценивают объем рынка услуг по аренде строительного оборудования в Москве и Московской области в 2007 г. в 200 млн. евро, в С.-Петербурге и Ленинградской области – в 70 млн. евро. Иными словами, по совокупному объему арендных операций с оборудованием Россия находится сейчас на одном уровне с Ирландией и значительно уступает даже таким небольшим европейским странам, как Австрия, Бельгия и Финляндия.

Доля арендованного оборудования в общем парке спецтехники в России в 2007 г. составила, по разным оценкам, от 8 до 10...12%. В сегменте строительного оборудования, по оценке консалтинговой компании «АМИКО», доля арендованной техники в стране в целом составляет 20%, а в Москве – около 10%. Основная причина неразвитости российского арендного рынка – высокая (для существующего уровня платежеспособности подрядных организаций) стоимость

импортной техники (а именно импортные машины наилучшим образом приспособлены к весьма жесткой эксплуатации в условиях аренды). Высокая цена самой машины определяет высокую стоимость арендной ставки. И если в Москве и С.-Петербурге ситуация постепенно улучшается, то в регионах время повсеместной аренды строительной техники пока не пришло. Там до сих пор существуют субарендные отношения, предшествующие современному пониманию арендного бизнеса. Оставшаяся в распоряжении различных структур техника отдается сторонним организациям во временное пользование на основе неформальных договоренностей. Арендные отношения больше развиты в гражданском и промышленном строительстве, т. е. там, где преобладает частный капитал. Что касается дорожной отрасли, объемы работ в которой определяются размерами бюджетного финансирования, здесь ситуация с арендой хуже. Тем не менее арендный рынок в последние несколько лет растет на 15...20% в год, и эта тенденция, по-видимому, сохранится в среднесрочной перспективе.

Сейчас на российском рынке арендных услуг представлены пять групп предприятий: управления механизации (УМ), частные фирмы, дилеры западных фирм производителей, продавцы подержанной техники, специализированные арендные компании. Так, управления механизации – это, как правило, подразделения крупных строительных компаний, ориентированные в основном на удовлетворение потребностей головных структур. В итоге в аренду сдается техника по остаточному принципу. Следующая большая группа – это дилеры предприятий – изготовителей техники, главный интерес которых – продажа, а не аренда оборудования. Подобным образом работают и продавцы подержанной техники. В пик строительного сезона на российском рынке активизируется еще одна группа – мелкие частные арендодатели. Обычно они владеют парком техники в три-четыре единицы, остальная техника предоставляется в субаренду. В Московском регионе работает около ста таких частных предприятий. Специализированные компании, появившиеся на российском арендном рынке с начала текущего десятилетия, предлагают стандартизированную услугу по аренде строительного оборудования и механизмов по схеме «всё включено».

В последнюю группу компаний входят и российские филиалы крупных международных арендных фирм. Так, на российском рынке аренды строительного оборудования уже несколько лет работают три филиала финляндского концерна Ramirent (занимающего 9-е место в мировой таблице о рангах арендных компаний по итогам 2006 г. и 5-е место в европейской) – ООО «Рамирент» в Москве и ЗАО «Рамирент» и ООО «Рамирент Машинери» в С.-Петербурге. На Санкт-петербургском рынке аренды строительного оборудования и модульных помещений действует другая финская группа – CRAMO (16-е место в мировом рейтинге и 5-е – в европейском). Освоение рынка С.-Петербурга осуществляется через компанию «Заневка Прокат». Несколько лет назад эту фирму купила компания Rakentajain Konevuokramo, которая в 2006 г. была поглощена CRAMO. После слияния финляндских компаний акционерами было принято решение о работе под единым брендом – “CRAMO”. В сентябре 2007 г. компания ввела в эксплуатацию вторую площадку по хранению техники на юго-западе Петербурга, а до конца 2008 г. будут открыты еще три депо (совокупные инвестиции оцениваются в 10 млн. USD). К 2009 г. CRAMO намерена довести свою долю на петербургском рынке с 7 до 40%. В феврале 2008 г. CRAMO подписала соглашение о создании совместного предприятия с ЗАО «Рентакран» (г. Химки, Московская обл.), занимающимся арендой подъемных кранов и другого подъемно-транспортного оборудования. СП разместится на складских площадках компании «Рентакран».

Источник: http://www.os1.ru/article/market/2008_06_A_2009_04_01-11_59_55/

5.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества.

Таб. Градация ликвидности имущества

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

Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008., - стр.47

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

После проведенных консультаций с риэлтерскими фирмами примерный срок экспозиции оцениваемых объектов на открытом конкурентном рынке может составить 6-9 месяцев.

Потенциальными арендаторами объекта оценки могут выступать физические и юридические лица, с целью осуществления предпринимательской деятельности.

Вывод: Таким образом, ликвидность оцениваемого комплекса в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как ниже средней.

По данным www.ocenka-saratov.ru

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность к Объекту (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования Объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Правовая обоснованность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность использования зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- гостиничное;

- складское.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Жилое назначение

Объект аренды относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта аренды в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости (правовая обоснованность).

Производственное и складское назначение

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при текущем использовании Объекта аренды, специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

Офисное назначение

Факторы, позитивно влияющие на наилучшее использование оцениваемого объекта в качестве офисного помещения:

Фактор позитивного влияния	Наличие / отсутствие фактора
Кабинетная планировка	+
Объект занимает здание в целом	-
Объект находится в районе, где в большинстве расположены торговые и офисные здания	+
Развитые современные коммуникационные сети	+

Торговое назначение

Факторы, позитивно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговое помещение:

Фактор позитивного влияния	Наличие / отсутствие фактора
Наличие больших помещений, которые можно использовать под торговые залы	-
Объект занимает помещения на первом этаже	+
Объект находится в районе, где в большинстве расположены торговые и жилые здания	-
Наличие витрины	-
Наличие отдельного входа	+

Гостиничное использование

Помещения гостиничного типа относятся к объектам нежилого назначения, в связи с этим переоборудование помещения в номер гостиницы принято не целесообразным.

Таб. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисное помещение	Торговые помещения	Гостиничное использование	Жилое назначение
Потенциал местоположения	+	+	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+	-	+
Правовая обоснованность	-	+	+	+	-
Физическая возможность	-	+	+	+	-
Финансовая оправданность	-	+	+	-	-
Максимальная эффективность	-	+	+	-	-
Итого	1	6	5	3	2

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а, также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций

использования оцениваемого объекта, Оценщик, пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта аренды является текущее использование, т.е. в качестве офисного помещения.

7. Обоснование подходов для оценки рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки для оценки собственности необходимо использовать три подхода: сравнительный, доходный и затратный.

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

I Определение рыночной стоимости арендных платежей недвижимого имущества

1. Определение рыночной стоимости арендных платежей сравнительным подходом

1.1 Методы определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

При достаточной развитости недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение стоимости. В данном случае Оценщик принимает данный подход как один из наиболее влияющих на итоговую стоимость Объекта оценки.

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка земли и недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Для использования метода необходима информация о ценах продаж аналогичных объектов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор сопоставимых объектов по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым, с известными ценами продаж;
- внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным факторам стоимости (корректировка цен продаж сопоставимых объектов);
- расчет стоимости как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов.

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с аналогичными объектами в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах на аналогичные объекты, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим факторам с территорией оценки (численность, состав и структура населения, инфраструктурная обеспеченность, природные особенности, транспортная доступность и т.п.).

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

В качестве единицы сравнения, как правило, следует использовать характерную для данного сегмента рынка единицу измерения (например, стоимость гектара, квадратного метра).

Корректировка цен продаж сопоставимых незастроенных участков осуществляется по следующим элементам сравнения:

- имущественные права;
- условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным условиям, рассрочка платежей и т.п.;
- условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.п.
- условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.;
- время заключения сделки с объектом-аналогом;
- местоположение и окружение;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;
- физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;
- доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)

Значения поправок по всем элементам сравнения определяются с использованием следующих методов:

- метод анализа парного набора данных заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

- метод анализа издержек заключается в определении поправки к цене объекта аналога на основе оценки затрат, связанных с добавлением или устранением элемента сравнения, по которому объект аналог отличается от объекта оценки.

При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу. Значительные различия в конечных результатах свидетельствует о неверном проведении корректировки цен аналогов или не учете каких-то элементов сравнения.

1.2 Обоснование выбора метода расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости арендной платы объектов-аналогов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения аренды с учетом корректировок.

Вследствие этого в рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

1.3 Выбор сопоставимых объектов

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных www.topmetr.ru, www.sarbc.ru, www.mion.ru, печатных изданий «Квадратный метр», «Квартиры Саратова», «Жильё моё», «Вся недвижимость Саратова».

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения аренды квадратного метра объекта оценки во временное пользование.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Саратове, были выбраны четыре сопоставимых объекта, предложенные для аренды в 2024 году. Характеристики сопоставимых объектов представлены таблице.

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

1.4. Применение корректировок к стоимости объектов-аналогов и их измерение

Количественные корректировки вводились методом анализа парного набора данных, который заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом. Все представленные предложения объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки, исходя из информации, полученной в ходе интервьюирования контактного лица по предложению объектов.

В ходе расчетов в цены предложения объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

Корректировка на НДС. Данная корректировка учитывает включение/не включение в стоимость продажи величины НДС.

Корректировка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке, как правило, сделки происходят по более низким ценам. Вывод о величине корректировки на торг сделан из таблицы:

Таб. Интервал значений величины скидки на уторгование объектов недвижимости

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород – 2014 г. Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Так как из данных, приведенных в таблице, цены предложений отличаются от цен реальных сделок, то вводится понижающая корректировка - Скидка на цены объектов со средним значением диапазона 7 % ко всем объектам аналогам.

Корректировка на тип площади.

Данная корректировка применяется для дифференциации помещений по функциональному назначению площади. Вывод о величине корректировки сделан из таблицы:

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,70	0,97
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,75	0,95
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,70	0,90
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	1,25	4,00

Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости, г. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2014 г., с. 130

Корректировка на условия совершения сделки и финансирования. В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – единовременный платеж. Следовательно, введение корректировки не требуется.

Корректировка на дату продажи. Введением данной поправки регулируется различие уровня цен в различные временные периоды. Так как объекты-аналоги выставлены на продажу в

одинаковый временной интервал с объектом оценки, то данная корректировка не учитывается в расчете.

Корректировка на юридические права. Так как объекты аналоги принадлежат продавцам на праве собственности, а потенциальный покупатель объекта оценки, в соответствии с принятыми допущениями и ограничивающими условиями (см. раздел 3.3), приобретает право собственности на объект оценки, следовательно, введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба).

Данный корректирующий коэффициент отражает соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Корректировки приводятся в виде матрицы. Определив диапазон значений площади оцениваемого объекта и соответствующий диапазон для объекта аналога, можно в соответствующем поле матрицы определить поправку на фактор масштаба.

Таб. Матрица значений величины корректировки на общую площадь (фактор масштаба)

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород - 2014г. Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Корректировка на ограниченность доступа к объекту. Корректировка вводится для учёта ограничений доступа к объекту, таких как расположение объекта на территории огороженной промбазы. Размер корректировки для объектов расположенных на территории огороженной промбазы, относительно объектов расположенных внутриквартально, составляет, исходя из таблицы ниже – 22%.

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на ограниченность доступа к объекту

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород - 2014г. Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зонах с различной доступностью к красной линии. Размер корректировки для объектов не обеспеченных выходом на красную линию, относительно объектов с выходом на красную линию, составляет, исходя из таблицы ниже – 21%.

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на местоположение

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород - 2014г.
Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Корректировка на этаж расположения.

Данная корректировка применяется для дифференциации помещений по этажному расположению. Вывод о величине корректировки сделан из таблицы:

Таб. Интервал значений корректировки на этаж расположения

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород - 2014г.
Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Корректировка на наличие отдельного входа. Данный параметр применяется для корректировки цен помещений обеспеченных отдельным входом, относительно помещений без такового. Вывод о величине корректировки сделан из таблицы ниже.

Таб. Интервал значений корректировки на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород - 2014г.
Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Корректировка на техническое состояние (уровень отделки). На основе статистических данных, техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Хорошее состояние (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов).

Удовлетворительное состояние (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов).

Неудовлетворительное состояние (отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия, отсутствие перегородок и т.д.).

Величина корректировки рассчитана на основании данных таблицы ниже и составляет:

Для объектов в **хорошем** техническом состоянии относительно объектов в **удовлетворительном** техническом состоянии корректировка составит 19%.

Для объектов в **удовлетворительном** техническом состоянии относительно объектов в **неудовлетворительном** техническом состоянии корректировка составит 26%.

Для объектов в **хорошем** техническом состоянии относительно объектов в **неудовлетворительном** техническом состоянии корректировка составит 45%.

Таб. Интервал значений корректировки на техническое состояние (уровень отделки)

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Том 1. г. Нижний Новгород - 2014г. Лейфер Л. А., Стрелин А.М. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»

Корректировка на функциональное назначение здания.

Расчет корректировки на функциональное назначение здания.

Показатель	Значение
Корректировка ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	-55%

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2010г. Лейфер Л. А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости

Веса аналогов. Объектам-аналогам наиболее близким по своим характеристикам к оцениваемым объектам (т.е. с минимальным количеством введенных корректировок), присвоены большие веса, в соответствии следующей формуле:

$$V_i = (S - M) / ((N-1) * S), \text{ где}$$

- V_i – удельный весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту;
- N – количество аналогов, участвующих в расчетах.

Так как рынок аренды полностью отражает тенденции стоимости недвижимости на рынке купли-продажи, следовательно, возможно использование равных относительных корректировок в обоих случаях.

8.5 Расчет рыночной стоимости арендных платежей сравнительным подходом

Таб. Введение корректировок на стоимость арендных платежей объектов-аналогов сравнительным подходом

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Местоположение	Саратов, р-н Кировский, Краевая ул., 81	Саратов, Большая Садовая ул., 153/163	Саратов, Большая Садовая ул., 158	Саратов, Большая Садовая ул., 153/163	Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б
Источник информации	https://saratov.ci-an.ru/rent/commercial/275884656/	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_2483341559	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1420696951	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m2_2547673156	
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Не жилое помещение
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	15,0	51,0	20,0	20,0	19,7
Цена предложения аренды объекта-аналога, руб./мес.	8 250	25 500	9 000	10 000	
Стоимость предложения аренды 1 кв.м площади здания, руб./кв.м./мес.	550,00	500,00	450,00	500,00	
Включение/не включение величины НДС в стоимости объекта	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС
Корректировка на величину НДС, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на величину НДС, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	550,00	500,00	450,00	500,00	
Поправка на торг (Скидка на уторгование), %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	
Поправка на торг, руб./кв.м./мес.	-50,00	-45,00	-41,00	-45,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Условия совершения сделки и финансирования	Единовременный платёж	Единовременный платёж	Единовременный платёж	Единовременный платёж	Единовременный платёж
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Дата аренды	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на дату продажи, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Юридические права на объект	Право пользование на условии аренды	Право пользование на условии аренды	Право пользование на условии аренды	Право пользование на условии аренды	Право собственности
Корректировка на юридические права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на юридические права, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Функциональное назначение здания, помещения	Основные площади	Основные площади	Основные площади	Основные площади	Основные площади
Корректировка на юридические права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на функциональное назначение, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	15,00	51,00	20,00	20,00	19,70

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба), руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Наличие отдельного входа	Отдельного входа нет				
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на наличие отдельного входа, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Ограниченность доступа к объекту	Доступ к объекту не ограничен				
Корректировка на ограниченность доступа к объекту, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на ограниченность доступа к объекту, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	500,00	455,00	409,00	455,00	
Местоположение	Хорошее, с выходом на красную линию	Хорошее, без выхода на красную линию	Хорошее, без выхода на красную линию	Хорошее, без выхода на красную линию	Хорошее, без выхода на красную линию
Поправка на местоположение, %	-14,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на местоположение, руб.	-70,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	430,00	455,00	409,00	455,00	
Этаж расположения	2	5	2	1	2
Корректировка на этаж расположения, %	0,0%	0,0%	0,0%	-13,0%	
Корректировка на этаж расположения, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	-59,00	
Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м./мес.	430,00	455,00	409,00	396,00	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Состояние хорошее Стандартный ремонт				
Корректировка на техническое состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м./мес.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная итоговая стоимость аренды 1 кв.м. без учета НДС, руб./кв.м./мес.	430,00	455,00	409,00	396,00	
Сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам	60	60	60	60	
Количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту	3	2	2	2	
Удельный вес объекта-аналога	0,190000	0,193333	0,193333	0,193333	
Абсолютный вес объекта-аналога	0,246753	0,251082	0,251082	0,251082	
Средневзвешенная стоимость аренды 1 кв.м. Объекта оценки без учета НДС, руб./кв.м./мес.	422,00				
Средневзвешенная стоимость аренды Объекта оценки без учета НДС, руб./мес.	8 313				

Таким образом, рыночная стоимость арендных платежей за передачу в аренду недвижимого имущества, с учетом округленно составит 8 313 руб./мес. без учета НДС.

2. Определение стоимости арендных платежей доходным подходом

Методы определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации

Метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке ставка капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором ставка капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения ставка капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

2.1 Обоснование отказа от использования доходного подхода в рамках данного отчета

В рамках данного отчета оценщик отказался от применения доходного подхода в связи с тем, что сложившаяся нестабильная общеэкономическая ситуация затронула все отрасли рынка и особенно, устойчивый, до недавнего времени, рынок недвижимости. Поэтому предсказать потоки доходов от объекта недвижимости даже на срок меньший времени экспозиции на открытом рынке не представляется возможным

3. Определение рыночной стоимости арендных платежей затратным подходом

3.1 Методы определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому покупатель поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их восстановительную стоимость и стоимость замещения.

Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

Оценка объектов недвижимости затратным подходом включает следующие этапы:

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (прямые и косвенные издержки).
3. Определение предпринимательской прибыли.
4. Оценка восстановительной (замещающей) стоимости улучшений с учетом предпринимательской прибыли.
5. Определение общего накопленного износа зданий и сооружений.
6. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.
7. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

3.2 Определение полной восстановительной стоимости зданий и сооружений с учетом износа

Общая формула расчета восстановительной стоимости:

Расчет полной восстановительной стоимости зданий и сооружений затратным методом производится по формуле:

$$C = C_{1969} \times V \times K_{1969/2000} \times K_{2000/2024} \times \text{НДС} \times D_{\text{изд.}} \times \Pi_{\text{п}} + C_{\text{ку}} - I_{\text{сов}}$$

где:

C – полная восстановительная стоимость 1 кв.м.;

C_{1969} – скорректированная стоимость строительства единицы Оцениваемого объекта по данным УПВС;

V – количественная характеристика Объекта оценки согласно технического паспорта, м. куб.,

$K_{1969/2000}$ – коэффициент удорожания стоимости строительства в уровне цен 1969 года в уровень 1984 года, КО-ИНВЕСТ, № 49, 2004г.;

$K_{2000/2024}$ – коэффициент удорожания стоимости строительства в уровне цен 2000 года в уровень 2024 года;

НДС – налог на добавленную стоимость, 20%;

$D_{\text{изд.}}$ – дополнительные косвенные издержки;

$\Pi_{\text{п}}$ – предпринимательская прибыль (прибыль девелопера);

$C_{\text{ку}}$ – стоимость неотделимых улучшений, в данном случае Объект аренды таковых не имеет;

$I_{\text{сов}}$ – общий совокупный износ.

Обоснование отказа от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках данного отчёта затратный подход не применялся в связи с невозможностью математического расчёта затрат применительно к арендным платежам за право пользования недвижимостью.

4. Согласование результатов оценки

В настоящем разделе отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью установления преимуществ, достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет и анализ выполненных методами трех подходов оценки дал следующие результаты:

Таб.

Наименование подходов	Стоимость в рамках подхода, руб./кв.м./мес.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость арендных платежей, руб./кв.м./мес.
Затратный подход	Не применялся	0	8 313
Сравнительный подход	8 313	1	
Доходный подход	Не применялся	0	

Таким образом, рыночная стоимость арендной платы за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б, округленно составляет 8 313 руб./мес.

II Определение рыночной стоимости арендных платежей движимого имущества

1. Определение стоимости объекта аренды затратным подходом

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм накопленного износа и с учетом сопутствующих затрат.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа). Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

Рыночная стоимость рассчитывалась по формуле:

$$PC = S \times (1 - И_{\Sigma}) + З_{пр},$$

где:

PC – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

S – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

И_Σ – накопленный износ;

З_{пр} – затраты, связанные с приобретением импортного оборудования

В рамках настоящего Отчета оценщики не рассматривали ситуацию уценки имущества при поступлении объекта на вторичный рынок. Основанием для такого заключения служил тот факт, что объективное снижение стоимости объекта отражается путем учета накопленного износа, сложившегося на дату определения стоимости.

При определении восстановительной стоимости в затратном подходе определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Под стоимостью воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под стоимостью замещения без учета износа оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна. Выбор, какую из двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

В настоящем Отчете оценщики определили стоимость замещения без учета износа оцениваемых объектов методом сравнения аналогов.

Определение накопленного износа объекта аренды

Накопленный износ, рассчитанный по формуле:

$$И_{нак} = 1 - (1 - И_{физ}/100) \times (1 - И_{функ}/100) \times (1 - И_{внеш}/100),$$

где:

И_{физ} - физический износ

И_{функ} – функциональный износ

И_{внеш} – внешний износ

Определение физического износа

Для определения физического износа объекта оценки использовался метод экспертизы состояния.

При обследовании физического состояния оборудования физический износ определяется на основании Таб. «Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа» (Филиппов Л. А. Оценка бизнеса. М., 2006.)

Таб. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-95
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

В расчёте физического износа оборудования методом экспертизы состояния принималось мнение эксперта оценщика.

Определение функционального износа

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик движимого имущества современным рыночным стандартам и представлением о характеристиках рассматриваемого типа движимого имущества (несовременная компоновка, устаревание инженерных решений). Функциональный износ вызывается определенными причинами:

- недостатками, требующими создание дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
- недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;
- недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхулучшения»).

Таб. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа при обследовании машин и оборудования

Оценка состояния оборудования	Характеристика состояния	Дальнейшая эксплуатация.	Коэффициент износа, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	Возможна	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	Возможна	5 – 10
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	Возможна	15 - 35
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	Возможна	40 - 70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно устарело, не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	Возможна.	75 – 100

В расчёте функционального износа оборудования методом экспертных оценок принималось мнение эксперта оценщика.

Определение внешнего износа

Внешний износ вызывается факторами износа - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. На дату оценки внешний износ составляет 0 %.

Таб. Сводная таблица износов

№ п/п	Марка, модель О.О	Физический износ, определенный методом экспертизы состояния %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Накопленный износ, %
1	Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	60	30	0	72,00
2	Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	60	30	0	72,00
3	Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	60	30	0	72,00
4	Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	60	30	0	72,00
5	Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350, 4 шт.	60	30	0	72,00
6	Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	60	30	0	72,00
7	Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	60	30	0	72,00
8	Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	60	30	0	72,00
9	Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	60	30	0	72,00
10	Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	60	30	0	72,00
11	Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	60	30	0	72,00

Определение рыночной стоимости новых однородных объектов аренды
Стоимость новых однородных объектов представлена в таблице ниже.

Таб. Рыночная стоимость нового аналогичного объекта

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость имущества на момент передачи (с учетом количества), руб. без учёта НДС	Инфляционный коэффициент	Стоимость, на дату оценки (с учетом количества), руб. без учёта НДС
1	Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	9 150,00	2,2002	20 132
2	Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	2 800,00	2,2002	6 161
3	Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	12 852,00	1,6115	20 711
4	Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	1 204,00	2,2002	2 649
5	Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350 , 4 шт.	2 408,00	2,2002	5 298
6	Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	2 128,00	2,2002	4 682
7	Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	3 698,00	2,2002	8 136
8	Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	4 480,00	2,2002	9 857
9	Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	1 542,17	2,2002	3 393
10	Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	2 352,00	3,1849	7 491
11	Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	3 084,36	2,1686	6 689

Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таб. Определение стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Марка, модель объекта оценки	Стоимость нового однородного объекта (с учетом количества), руб. без учёта НДС	Поправка на накопленный износ, %	Стоимость объекта оценки (с учетом количества), руб. без учёта НДС
1	Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	20 132	-72,00	5 637
2	Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	6 161	-72,00	1 725
3	Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	20 711	-72,00	5 799
4	Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	2 649	-72,00	742
5	Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350 , 4 шт.	5 298	-72,00	1 483
6	Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	4 682	-72,00	1 311
7	Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	8 136	-72,00	2 278
8	Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	9 857	-72,00	2 760
9	Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	3 393	-72,00	950
10	Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	7 491	-72,00	2 097
11	Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	6 689	-72,00	1 873

2. Определение стоимости Объекта аренды сравнительным подходом

Методы определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты

Этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду: чем выше рентный доход, тем выше цена продажи. Этот метод можно использовать не только когда проводится оценка имущества, а для любого объекта оценки, приносящего доход, к примеру, оценка бизнеса, оценка акций, оценка ценных бумаг. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициентом) валовой ренты (МВР) как отношение цены продажи к рентному доходу. В общем виде алгоритм применения метода валовой ренты состоит из следующих этапов:

этап 1. Расчет МВР:

- формирование перечня объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- расчет посредством деления цены продажи каждого сопоставимого объекта на величину соответствующей арендной платы для получения значений МВР;
- согласование полученных значений МВР для определения единого значения МВР или диапазона значений МВР, которые могут быть применимы к оцениваемому объекту.

Этап 2. Расчет величины рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта:

- определение сопоставимых по уровню арендной платы сравнимых объектов;
- анализ сравнимых объектов по основным характеристикам сравнения с соответствующими характеристиками объекта оценки;
- расчет необходимых корректировок для получения значения рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта.

Этап 3. Расчет стоимости оцениваемого объекта:

- умножение расчетной величины рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта на соответствующее значение (или граничные значения) МВР, полученное на первом этапе.

Принципиально важно отметить, что расчет МВР и рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта проводится не обязательно по одним и тем же сравнимым объектам, хотя отдельные объекты могут быть использованы для обоснования рыночного рентного дохода для оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость автомобиля, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта- заместителя".

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода

Ввиду того, что на дату оценки оценщик не располагает информацией о ценах предложений и совершившихся сделок по продаже на вторичном рынке идентичного оборудования, найденные аналогичные объекты по своим техническим характеристикам во много раз отличаются от объектов оценки, а также по причине не возможности проверки достоверности информации о техническом состоянии объектов аналогов - оценщик принял решение об отказе применения расчёта рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

3. Определение стоимости Объекта аренды доходным подходом

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

Примечание:

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют следующие методы:

1. метод дисконтирования денежных и метод капитализации доходов при оценке бизнеса, недвижимости и оборудования;
2. метод остатка при оценке недвижимого имущества;
3. метод равноэффективного аналога при оценке оборудования.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Примечание:

Метод дисконтирования денежных потоков основан на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков при помощи процедуры дисконтирования.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Метод капитализации доходов – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

Примечание:

Метод капитализации представляет собой метод определения стоимости объекта оценки через перевод чистого операционного дохода в текущую стоимость

Метод остатка – способ оценки недвижимого имущества с учетом влияния отдельных факторов образования дохода.

Метод равноэффективного аналога – способ оценки оборудования, при котором стоимость оцениваемого объекта выводится из цены функционального аналога при условии обеспечения их равной прибыльности.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия, поэтому подход применим в основном для оценки предприятий, производственных

комплексов и других объектов бизнеса, поскольку доходный подход не применяется при оценке отдельных средств труда, являющихся элементом производства.

В данной работе применение доходного подхода затруднительно, так как доход создается всей производственной и коммерческой системой, всеми ее активами, к которым наряду с машинами, оборудованием и транспортными средствами относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Поэтому при оценке объектов оценки оценщик принял решение об отказе применения доходного подхода.

4. Определение рыночной стоимости арендных платежей за передачу в аренду движимого имущества

Арендная плата за передачу в аренду объекта аренды рассчитывалась на основании Таб. «Средние значения и доверительные интервалы относительного значения арендной ставки, % от текущей стоимости при стандартных условиях аренды» («Справочник оценщика машин и оборудования». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2015 г., под редакцией Лейфер Л.А., стр. 256-258)

Таб. Средние значения и доверительные интервалы относительного значения арендной ставки, % от текущей стоимости при стандартных условиях аренды.

Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	85	12	0,80	10,4	13,6
Спецтехника узкого применения	81	12	0,74	10,5	13,5
Железнодорожный и водный транспорт	70	13	0,82	11,4	14,6
Серийное оборудование широкого профиля	79	11	0,68	9,7	12,3
Узкоспециализированное оборудование	79	12	0,74	10,5	13,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	72	12	0,81	10,4	13,6
Электронное оборудование	77	13	0,94	11,2	14,8
Инструменты, инвентарь, приборы	75	13	1,03	11,0	15,0

Расчет рыночной стоимости арендных платежей

№ п/п	Наименование объекта аренды	Стоимость объекта аренды, (с учетом количества), руб. без учёта НДС	Средние значения арендной ставки, % от текущей стоимости при стандартных условиях аренды	Рыночная стоимость арендных платежей за пользование объектом аренды, руб./год, (с учетом количества), без учёта НДС.	Рыночная стоимость арендных платежей за пользование объектом аренды, руб./месяц, (с учетом количества), без учёта НДС.
1	Стол письменный 1200*700*750, инвентарный номер 00000279, 00000285, 00000284, 00000219, 00000278, 5 шт.	5 637	13,00%	733	61
2	Шкаф д/одежды двухстворчатый 800*580*2000, инвентарный номер 00000208, 1 шт.	1 725	13,00%	224	19
3	Тумба мобильная 40*530*610, инвентарный номер 00000478, 00000486, 2 шт.	5 799	13,00%	754	63

4	Тумба под оргтехнику 800*550*620, инвентарный номер 00000378, 1 шт.	742	13,00%	96	8
5	Тумба под процессор 250*450*465, инвентарный номер 00000358, 00000383, 00000356, 00000350 , 4 шт.	1 483	13,00%	193	16
6	Стеллаж высокий открытый 720*380*1970, инвентарный номер 00000172, 1 шт.	1 311	13,00%	170	14
7	Кресло рабочее поворотное, инвентарный номер б/н, 2 шт.	2 278	13,00%	296	23
8	Принтер HP Laser Jet, инвентарный номер 00001261, 1 шт.	2 760	13,00%	359	30
9	Телефон Simens, инвентарный номер б/н, 1 шт.	950	13,00%	124	10
10	Шкаф д/одежды узкий 600*380*1970, инвентарный номер 00000204, 1 шт.	2 097	13,00%	273	23
11	Жалюзи вертикальные, инвентарный номер б/н, 4 шт.	1 873	13,00%	243	20
Итого:					287

Таким образом, рыночная стоимость арендных платежей за передачу в аренду движимого имущества, с учетом округленно составит 287 руб./мес. без учета НДС.

8. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость арендной платы за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б, по состоянию на 19 марта 2024 года, без учета НДС, округленно составляет:

8 313 (восемь тысяч триста тринадцать) руб. в месяц.

Рыночная стоимость арендной платы за движимое имущество расположенное в офисном помещении № 209 (№ 6 на поэтажном плане) по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б, по состоянию на 19 марта 2024 года, без учета НДС, округленно составляет:

287 (двести восемьдесят семь) руб. в месяц.

Рыночная стоимость арендной платы за офисное помещение № 209 (№ 6 на поэтажном плане) общей площадью 19,7 кв.м., расположенное на втором этаже нежилого здания областного бизнес-инкубатора, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85, литер Б с движимым имуществом, по состоянию на 19 марта 2024 года, без учета НДС, округленно составляет:

8 600 (восемь тысяч шестьсот) руб. в месяц.

Генеральный директор ООО «Альфа-Оценка»

/ Вахромеев С. А. /

Оценщик, действительный член «РОО»

/ Беляков А. Е. /

Источники информации

I ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Результаты фотофиксации объекта аренды.

Технический паспорт БТИ. Предоставлен заказчиком.

II ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОУДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Выписка из ЕГРН. Предоставлено заказчиком.

III НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И ИНЫХ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ОРГАНОВ

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «РОО».

Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. № 148. 06.08.1998.

Федеральный Закон от 21.07.1997г. №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. № 145. 30.07.1997.

IV ОФИЦИАЛЬНЫЕ ИЗДАНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Торгово-промышленная палата РФ, М., 2004.

V ПЕРИОДИЧЕСКАЯ ПЕЧАТЬ

«Квадратный метр»

«Вся недвижимость Саратов»

«Квартиры Саратова»

«Жильё моё»

VI ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ

URL: <http://www.ocenka-saratov.ru/>

URL: <http://www.sarbc.ru/>

URL: <http://www.mioni.ru>

VII НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ ИЗДАНИЯ

Болдырев В. С., Федоров А. С. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997;

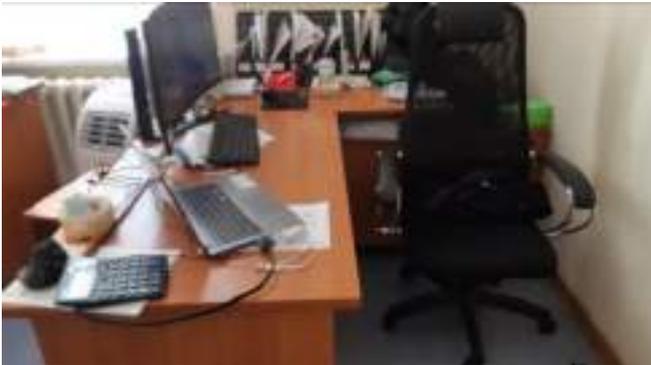
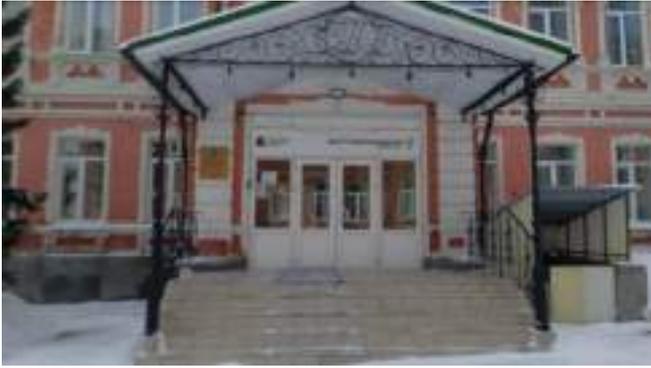
Валдайцев С. В. Оценка бизнеса. М., 2006;

Тепман Л. Н. Оценка недвижимости. М., 2005;

Филиппов Л. А. Оценка бизнеса. М., 2006;

Недвижимость Энциклопедический словарь, Р.Т. Нагаев, Казань, 2003 г.

Результаты фотофиксации объектов аренды







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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	64:48:000000:5854		
Номер кадастрового квартала:	64:48:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 63:401:002:000024900:Б; Условный номер 64-64-01/286/2005-96		
Местоположение:	Саратовская область, г. Саратов, ул. Красная, д. 85		
Площадь:	778.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Областной бизнес-инкубатор		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1892		
Кадастровая стоимость, руб:	3041724.77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание областной бизнес-инкубатор. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Марченко Александр Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Инкубатор Саратовской области", ИНН: 6452146944		

Главный		С.В. ШОПИНСКИЙ
специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		64:48:000000:5854	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Инкубатор Саратовской области", ИНН: 6452146944, ОГРН: 1216400003797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64:48:000000:5854-64/082/2021-3 21.04.2021 11:26:24
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по Управлению имуществом Саратовской области "Об условиях приватизации государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.11.2020 № 1174-р Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области" передаваемого обществу с ограниченной ответственностью "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		28.04.2008 00:00:00
	номер государственной регистрации:		64-64-11/250/2008-044
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.04.2008 с 28.04.2008 не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Комитет по молодежной политике, охране культурного наследия и туризму Саратовской области, ИНН: 6454088590, ОГРН: 1086454000280
	основание государственной регистрации:		Приказ Министерства культуры Саратовской области от 19.06.2001 № 1-10/177 Распоряжение Комитета по Управлению имуществом Саратовской области "Об условиях приватизации государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.11.2020

Главный

специалист-эксперт

полное наименование должности

подпись

М.П.

А.В. Шопинский

инициалы, фамилия



Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 4

21 апреля 2021г.

Кадастровый номер:

64:48:000000:5854

		Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области" передаваемого обществу с ограниченной ответственностью "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.11.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации:	64-64-01/286/2005-97
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2005
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Министерство культуры Саратовской области, ИНН: 6450030101, ОГРН: 1036405004712
	основание государственной регистрации:	Приказ Министерства культуры Саратовской области от 19.06.2001 № 1-10/177 Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (статья 61 Закона) от 10.11.2020 № КУВД-001/2020-23235045 Распоряжение Комитета по Управлению имуществом Саратовской области "Об условиях приватизации государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.11.2020 Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области" передаваемого обществу с ограниченной ответственностью "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



Главный

полное наименование должности эксперта

подпись

М.П.

А.В. Шоломинский
инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		64:48:000000:5854	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	



Главный		
полное наименование должности	подпись	А.В. Шопинский
	М.П.	инициалы, фамилия

Инвентарный номер	63:401:002:000024900:Б
Реестровый номер	6476:230112:002:000024900:Б
Кадастровый номер	64 : 48 : 030336:193 : 63.401.002.000024900.Б

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

МФЦН Заводского района

Технический паспорт

объекта недвижимости нежилого фонда

Здание - областной бизнес-инкубатор

Изготовлен 30.01.2012

адрес объекта :

область	САРАТОВСКАЯ
район (город)	САРАТОВ
населённый пункт	САРАТОВ г
улица	Краевая ул
дом №	85
Назначение	Нежилое здание
Использование	Нежилое здание

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Форма собственности	Доля (часть, литера)	Документ-основание	Дата и номер государственной регистрации
Государственное унитарное предприятие Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области"	Государственная собственность субъекта РФ	1	Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области № 667р от 16.10.2007	Свидетельство о госрегистрации №64-64-11/250/2008-044 от 28.04.2008

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем. этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
Б	Здание - областной бизнес-инкубатор	Основное строение	2	1	1892	2007	778,1	Общая площадь (кв. м)

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

Литера	Формула расчёта площади по наружному обмеру	Площадь застройки	Высота (глубина)	Формула расчёта количества оцениваемых единиц	Кол-во единиц	Единица измерения	Примечание
Б		440,0	8,2		3179	куб.м	

IV. Спр

Литера	В
Б	
Итого по	

V. Благо

Литера	В
Б	

IV. Определение стоимости объекта и его элементов

Литера	Обор- ник	Таб- лица	Раз- дел	Ед. изме- рения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Коэфф. на гр. кап-та	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коэфф.	Стоимость ед. с попп. коэфф.	Восст. стоимость (цены 89г)	Инфляц. коэф- фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Инвентариза- ционная стоимость, руб.
Б	28	85	а	куб.м	3179	19,10	1	1	1	19,10	60719	41,6686	2530074	24	1622856
Итого по объекту											60719		2530074		1622856

V. Благоустройства, кв.м

Литера	Водо- провод	Кана- лизация	Электро- снабжение	Горячее водоснабжение	Газоснаб- жение	Тип стояления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоро- провод
Б	778,1	778,1	778,1	778,1	-	централизованное	778,1	-	-	-

VI. Описание конструктивных элементов основного строения

Литера	Б	Назначение	Основное строение	Группа капитальности	I			
Название	Здание - областной бизнес-инкубатор							
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельный вес после поправки	Средневзвешенный % износа
1	Фундаменты	бетонный ленточный	50	неудовлетворительное	9	1,00	9,00	4,50
2	Стены и перегородки	кирпич	50	неудовлетворительное	21	1,00	21,00	10,50
3	Перекрытия	деревянные оштукатуренные	40	удовлетворительное	14	1,00	14,00	5,60
4	Крыши	металлическая	5	хорошее	4	1,00	4,00	0,20
5	Полы	дощатые покрытие линолеумом	15	хорошее	8	1,00	8,00	1,20
6	Проемы	простые в шпунт	5	хорошее	10	1,00	10,00	0,50
7	Отделочные работы	обычная	5	хорошее	16	1,00	16,00	0,80
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	соответствует выбранному образцу	5	хорошее	9	1,00	9,00	0,45
9	Прочие работы	соответствует выбранному образцу	5	хорошее	9	1,00	9,00	0,45
Итого							100	24

VII. 3

Литера

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Итого

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Итого

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Б

Средняя
вешенный
% инос
4,50
10,50
5,90
0,20
1,20
0,50
0,80
0,45
0,45
24

VII. Экспликация к поэтажному плану строения

Литера	Этаж	Тип этажа	№ помещ.	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения м
							Основная	Вспомогательная	Общая	Иная	
Б		подвальный		1	лестничная клетка			10,8	10,8		2,27
Б		подвальный		2	коридор			2,4	2,4		2,27
Б		подвальный		3	коридор			11,8	11,8		2,27
Б		подвальный		4	коридор			13,5	13,5		2,27
Б		подвальный		5	коридор			3,9	3,9		2,15
Б		подвальный		6	электрощитовая		5,2		5,2		2,15
Б		подвальный		7	тепловая		6,2		6,2		2,27
Б		подвальный		8	умывальная			10,9	10,9		2,27
Б		подвальный		9	туалет			1,2	1,2		2,27
Б		подвальный		10	туалет			1,1	1,1		2,27
Б		подвальный		11	туалет			1,1	1,1		2,27
Б		подвальный		12	подсобное			7,8	7,8		2,27
Б		подвальный		13	туалет			1,1	1,1		2,27
Б		подвальный		14	туалет			1,1	1,1		2,27
Б		подвальный		15	туалет			1,2	1,2		2,27
Б		подвальный		16	умывальная			6,5	6,5		2,27
Б		подвальный		17	коридор			4,1	4,1		2,27
Б		подвальный		18	коридор			4,3	4,3		2,27
Б		подвальный		19	коридор			2,7	2,7		2,27
Б		подвальный		20	буфет		41,0		41,0		2,27
Б		подвальный		21	моенная		7,7		7,7		2,27
Б		подвальный		22	подсобное			4,1	4,1		2,27
Б		подвальный		23	подсобное			1,8	1,8		2,27
Б		подвальный		24	коридор			4,8	4,8		2,27
Б		подвальный		25	подсобное			3,1	3,1		2,27
Б		подвальный		26	подсобное			3,2	3,2		2,27
Б		подвальный		27	подсобное			4,1	4,1		2,27
Итого по этажу (подвальный)							60,1	106,4	166,5		
Б	1			1	коридор			6,7	6,7		3,22
Б	1			2	коридор			44,0	44,0		3,22
Б	1			3	коридор			11,8	11,8		3,22
Б	1			4	помещение		12,8		12,8		3,22
Б	1			5	помещение		8,3		8,3		3,22
Б	1			6	помещение		19,5		19,5		3,22
Б	1			7	помещение		25,9		25,9		3,22
Б	1			8	коридор			14,5	14,5		3,22
Б	1			9	помещение		11,7		11,7		3,22
Б	1			10	помещение		16,8		16,8		3,22
Б	1			11	лестничная клетка			13,5	13,5		3,22
Б	1			12	помещение		25,8		25,8		3,22
Б	1			13	помещение		25,3		25,3		3,22
Б	1			14	коридор			11,8	11,8		3,22
Б	1			15	помещение		25,0		25,0		3,22
Б	1			16	помещение		19,4		19,4		3,22
Б	1			17	коридор			16,8	16,8		3,22
Итого по 1 этажу							190,3	119,1	309,4		
Б	2			1	лестничная клетка			15,9	15,9		3,21
Б	2			2	коридор			28,2	28,2		3,21
Б	2			3	коридор			11,2	11,2		3,21
Б	2			4	помещение		13,1		13,1		3,21
Б	2			5	помещение		8,6		8,6		3,21
Б	2			6	помещение		19,7		19,7		3,21
Б	2			7	помещение		26,3		26,3		3,21
Б	2			8	коридор			14,5	14,5		3,21
Б	2			9	помещение		11,5		11,5		3,21
Б	2			10	помещение		17,0		17,0		3,21
Б	2			11	помещение		14,4		14,4		3,21
Б	2			12	помещение		16,5		16,5		3,21

Литера	Этаж	Тип этажа	№ помещ.	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения м
							Основная	Вспомогательная	Общая	Иная	
Б	2			13	помещение		10,5		10,5		3,21
Б	2			14	помещение		11,6		11,6		3,21
Б	2			15	коридор			23,0	23,0		3,21
Б	2			16	помещение		23,9		23,9		3,21
Б	2			17	коридор			3,8	3,8		3,21
Б	2			18	помещение		10,2		10,2		3,21
Б	2			19	помещение		7,0		7,0		3,21
Б	2			20	помещение		6,4		6,4		3,21
Б	2			21	коридор			8,9	8,9		3,21
Б	2			22	балкон					10,4	3,21
Итого по 2 этажу							196,7	105,5	302,2		
Итого по литере "Б"							447,1	331,0	778,1		
Итого по помещениям							447,1	331,0	778,1		

VIII. Эк

по доку

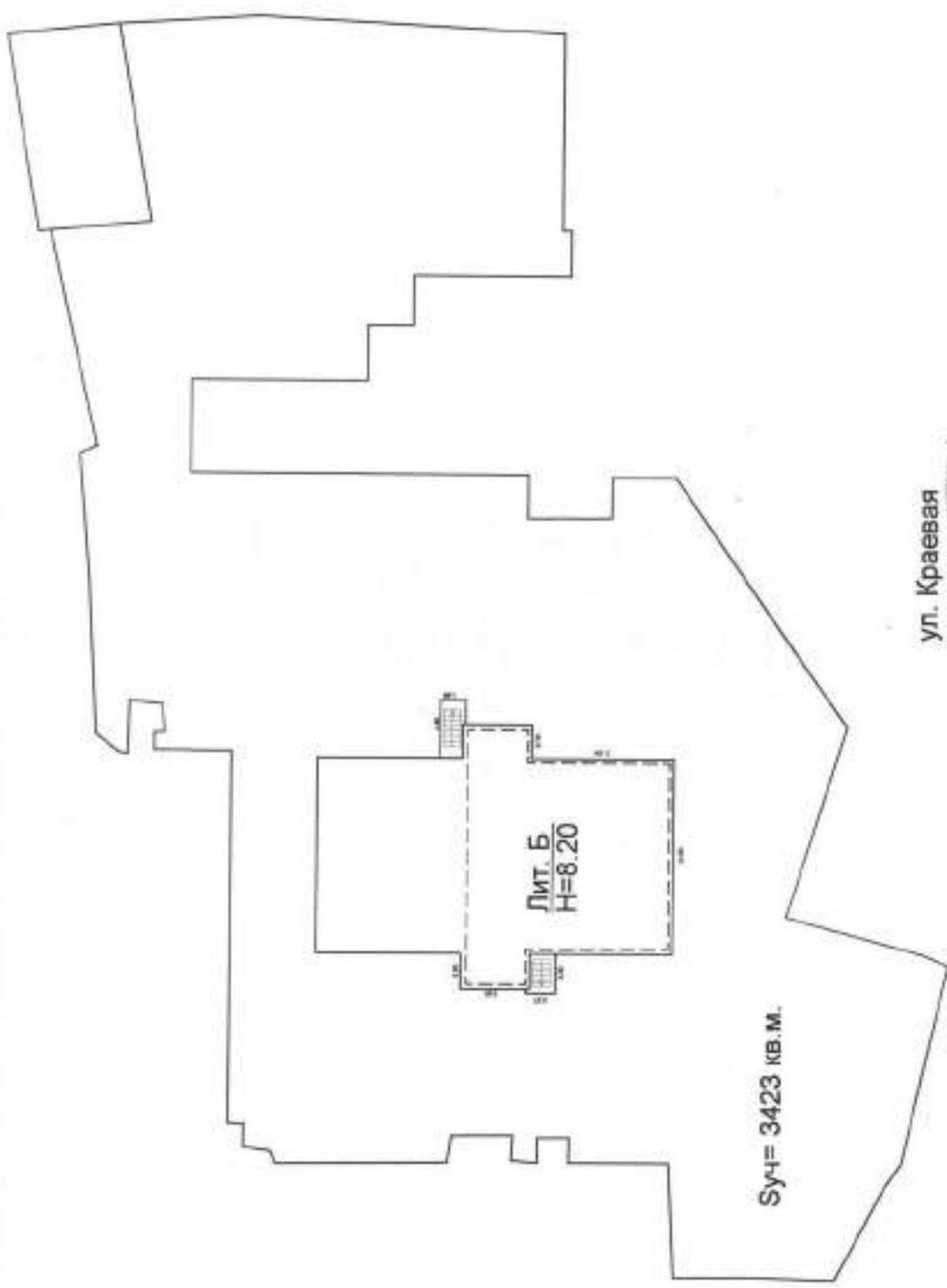
IX. Св

Дата
оконч
обследо

23.01.2

X. Пер

№ п/п	
1	Сн
2	По



ул. Краевая

МФЦН Заводского района ГУП "Сартехинвентаризация"

Начальник 30.01.2012	Федоров А.В.	Ситуационный план	Здание - областной бизнес - инкубатор <small>(объект или часть объекта)</small>	Лист 1
Проверил: 30.01.2012	Паликарпова Э.В.	г. Саратов, ул. Краевая, д. 65		Листов 4
Исполнитель: 30.01.2012	Тимофеева Е.А.	<small>(адрес объекта или части объекта)</small>		Масштаб 1:500



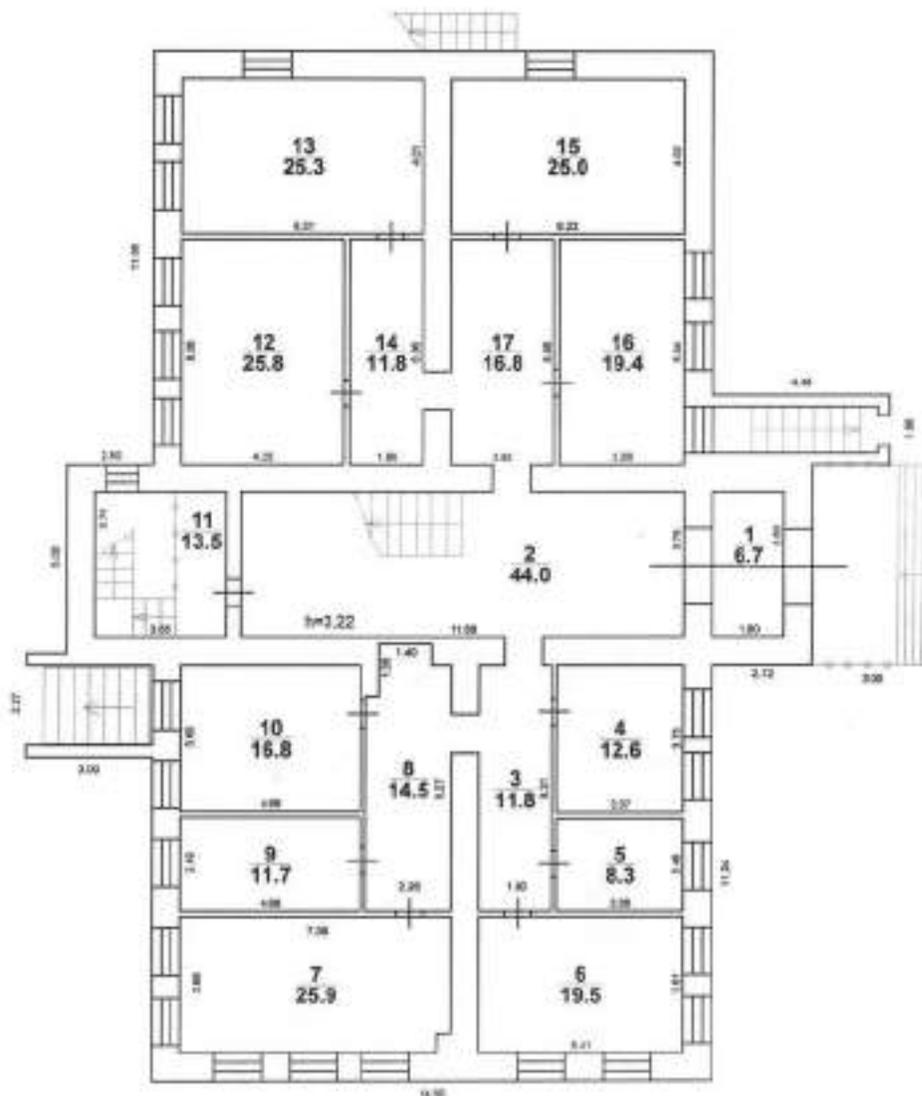
Лит. Б
подвал



МФЦН Заводского района ГУП "Сартехинвентаризация"

Начальник 30.01.2012	Федоров А.В. <i>М.В.</i> подпись		Пэтажный план Здание - областной бизнес - инкубатор <small>(объекта или части объекта)</small>
Проверил: 30.01.2012	Поликарпова Е.В. <i>Е.В.</i> подпись		г.Саратов, ул. Краевая, д. 85
Исполнитель: 30.01.2012	Тимсфеева Е.А. <i>Е.А.</i> подпись		Лист 2 Листов 4 Масштаб 1:200 <small>(адрес объекта или части объекта)</small>

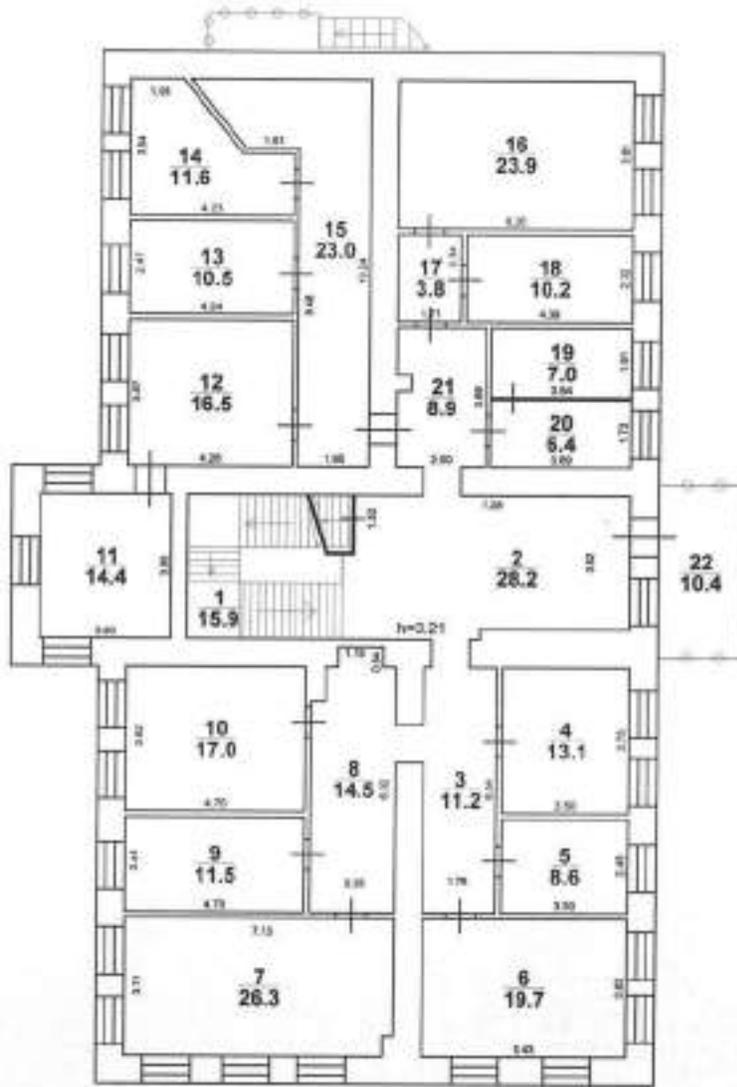
Лит. Б
1 этаж



МФЦН Заводского района ГУП "Сартехинвентаризация"

Начальник 30.01.2012	Федоров А.В.		Позтажный план Здание - областной бизнес - инкубатор <small>(объекта или части объекта)</small>
Проверил: 30.01.2012	Поликарпова Е.В.		г. Саратов, ул. Краевая, д. 85
Исполнитель: 30.01.2012	Тимофеева Е.А.		Лист 3 Листов 4 Масштаб 1:200

Лит. Б
2 этаж



МФЦН Заводского района ГУП "Сартехинвентаризация"

Начальник
30.01.2012

Федоров А.В.

Проверил:
30.01.2012

Поликарпова Е.В.

Исполнитель:
30.01.2012

Тимофеева Е.А.



Позтажный план
Здание - областной бизнес - инкубатор

(объекта или части объекта)

г. Саратов,
ул. Краевая, д. 85

(адрес объекта или части объекта)

Лист 4

Листов 4

Масштаб 1:200

Пропито и прономеровано
Код-во *81* (по местов)

«30» 01 2012

(попункт)
МП



г. Саратов
ул. Комсомольская, 45
Телефон для справок:
(8452) 304-304



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

Саратов · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офисное помещение, 20 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

450 Р в месяц за м² ▼

5 400 Р в год за м², без залога
или предложите свою цену

8 917 301-19-37

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



Еще вопросы?

Топи уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Деловой центр"

Компания

На Авито с июля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Игорь



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 20 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 3 мес.

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные

Расположение

Саратовская область, Саратов, Большая Садовая ул., 158
р-н Фрунзенский

Скрыть карту



Сообщения





Описание

Офисные помещения в деловом центре в центре города.

От 15 квадратных метров

Цена указана за 1м.кв. Налоги и коммунальные платежи входят в эту стоимость и, дополнительно платить не придется.

Цена 450 руб/мес.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

Класс здания: В

Количество парковочных мест: 50

№ 1420696951 · 21 марта в 11:47 · 13567 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



Свободного назначения, 220 м²

5 150 Р в месяц

Саратовская область,
Саратов, ул. Минурина, 94,
р-н Октябрьский
19 апреля 13:14



Офис, 10 м²

6 000 Р в месяц

Саратовская область,
Саратов, ул. имени И.С.
Кулякова, 1385, р-н
Кировский
23 марта 08:22



Офисные помещения от 8 м² до 100 м²

310 Р в месяц за м²

Саратовская область,
Саратов, Большая Садовая
ул., 141, р-н Фрунзенский
19 апреля 08:33


[Все категории](#)
[Поиск по объявлениям](#)
[Найти](#)
[Саратов, район](#)
[Саратов](#)
[...](#)
[...](#)
[Сдам](#)
[Помещение свободного назначения](#)

Свободного назначения, 51 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

500 Р в месяц за м² ▼

500 Р в месяц за м². Без залога
или [предложено свою цену](#)

8 987 331-08-92

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



[Еще варианты?](#)

[Топ-успехи?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Татьяна](#)

Арендодатель

На Авито с декабря 2020

Завершено 7 объявлений

Экологический вклад - 5 кг CO₂

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 51 м²

Этаж: 5

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

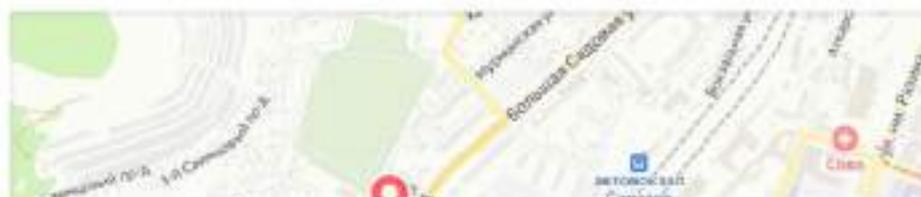
Тип аренды: прямая

Расположение

Саратовская область, Саратов, Большая Садовая ул., 153/163

р-н Фрунзенский

[Скрыть карту](#)



Сообщения





Описание

Предлагаем в аренду помещение 51 м2 в торговом центре "ГОРОД" на 5 этаж

-ТЦ расположен на крупной магистральной транспортной артерии города.

Интенсивный автомобильный трафик.

- Отличная визуализация Торгового Центра;
- Остановка общественного транспорта рядом с ТЦ;
- Парковка (более 500 машиномест);

Гибкий подход к арендатору. Все условия и ставка по аренде обсуждаются дополнительно. Прямая аренда. Помесичная оплата. Без комиссии.

В нашем ТЦ вы сможете арендовать складские помещения и офис!!!

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

Количество парковочных мест: 500

№ 2483341559 · 24 марта в 11:18 · 1334 просмотра (+4 сегодня)

[Показать](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито-Журнал](#) [Блог](#) [Авито-Почта](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ ИКоммерс» 2007–2023. [Правила Авито](#) [Политика обработки данных](#) [Отказывая услуги на Авито, вы принимаете оферту](#)

Сообщения



Офис, 15 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Краевая ул., 81



15 м² 2 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

К сдаче более 10 вариантов офисов. В каждом офисе мебель, кондиционер-сплит-система. Вода и электроэнергия включены в стоимость. Агенту 50% от стоимости объекта. Стоимость квадрат метра от 550р до 600р.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

500 ₽/мес.

Включены эксплуатационные расходы,
коммунальные платежи, НДС;
комиссия 50%

+7 917 986-92-78

ID 45446171

- 👁 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔖 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- 📍 Доступ к избранному с любого устройства
- ✅ Неограниченное добавление в избранное

Саратовская область, Саратов, р-н Кировский, Краевая ул., 81

сдача офисов! от 11м.кв. и до 50м.

Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Общая площадь	15 м²
Статус участка	В собственности

[📄 Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Саратов, район

Саратов ... Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение

Офис 20 м2

10 000 Р в месяц ▾

8 000 Р в год за м², без залога или предложите свою цену

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

8 987 331-08-92

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё дайте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
 Арендодатель
 На Авито с декабря 2020
 Завершено 7 объявлений
 Экологический виллад –5 кг СО2

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

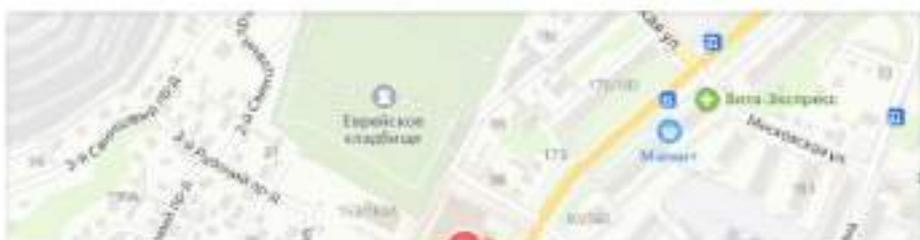
О помещении

- Общая площадь: 20 м²
- Этаж: 6
- Отделка: офисная
- Планировка: кабинетная
- Тип аренды: прямая
- Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Саратовская область, Саратов, Большая Садовая ул., 153/163
р-н Фрунзенский

[Скрыть карту](#)



Сообщения



Описание

Офисы S-20 м2, - 10 000 руб.

Наличие фанкойла.

Доступ в помещение для клиентов с 9 до 21.

Доступ для персонала согласовывается дополнительно.

Выделенная парковка для персонала и просторная парковка перед зданием для клиентов.

Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

Имеются и другие офисы от 12 000 руб.

О здании

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 500

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2547673156 · 24 марта в 11:20 · 2319 просмотров (+3 сегодня)

Показать

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Поиск](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авто Журнал](#) [Блог](#) [Авто Поиск](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «АЕХ «Коммерс» 2007–2023. Правила Авито. Политика обработки данных. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Оценщик Беляков Алексей Евгениевич



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700048613 | ИНН 7701187723
125 169/06, г. Москва, д. 8/6 | E-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
Тел: (495) 682-54-35, (495) 281-8153 | Факс: (495) 285-8718



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

Беляков Алексей Евгениевич

и том, что Беляков Алексей Евгениевич

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» декабря 2009 г. за регистрационный номер 005993.

Добровольно прекратив право осуществления оценочной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

Кодификационный аттестат:
1. №020945-3 от 03.08.2011. Оценка движимого имущества, действующий до 03.08.2016 г.
2. №020911-3 от 17.09.2011. Оценка недвижимости, действующий до 17.09.2014 г.
3. №033316-3 от 12.05.2012. Оценка бизнеса, действующий до 12.05.2015 г.

Начиная с 2016 года прекратив право осуществления оценочной деятельности в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков.

Членство в Экспертном Совете РФО: с 01.01.2013 по 31.06.2013
Место работы (бывшее): Общество с ограниченной ответственностью "Аудитовы Поставский Оценки "Альфа" (ИНН 641428471)

Стаж в области оценочной деятельности: 19 лет
Общий стаж: 15 лет

Информация о приписке к месту жительства:

1. Удмуртская Республика, город "Аэроградский", Домик №43-111123 / 02/08/73/060001/21460905 от 19.06.2013 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.07.2013 по 31.12.2024.

2. Странное учреждение жилищно-коммунального хозяйства "Матроски", Домик №43-111121 / 02/08/73/060001/21460905 от 19.06.2013 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.07.2013 по 31.12.2024.

Информация о последнем образовании или профессиональной подготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом МП № 60124 от 29.05.2009 Московский филиал - Юридический колледж (переподготовка) области оценки.
2. Диплом МПС 060519 от 18.06.2007 ГОУ ВПО "Саратовский государственный университет им. Н. Чернышевского" (магистр)

Данные описания предоставлены экспертом РОО Москва 2023 г.
Дата составления выписки 03 июля 2023 г.

Руководитель Отдела оценки ресурсов: В.В. Зориков
М.П.

А С С О Ц И А Ц И Я «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Беляков Алексей Евгениевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 641901831300
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
25 сентября 2009 года, регистрационный № 005993
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано **22 июля 2020** года.
Президент
Ю.В. Козырь
М.П.

0001703 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ А33-1212123 / 02587760000123 - 005993 от 19.06.2015 г.

Объект страхования: ...

1. СТЕРАМИНЬЕ

2. СОСТАВЛЕНИЕ

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

5. ВЕРСИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ

6. КРИТЕРИИ ВЫПЛАТЫ

7. СТЕРАМИНЬЕ

8. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

9. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

10. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

11. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

12. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

13. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

14. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

15. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

16. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

17. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

18. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

19. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА

20. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 602424

Настоящий диплом выдан ... в том, что он(а) с ... прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ...

по программе ...

Государственная аттестационная комиссия решением от ...

удостоверяет право (соответствие квалификации) ...

на ведение профессиональной деятельности в сфере ...

Город ...



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029818-1 от « 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Белякову Алексею Евгениевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «Сбербанк России» ОГРН № 7707083893

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026945-2 от « 03 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Белякову Алексею Евгениевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «Сбербанк России» ОГРН № 7707083893