

**Агентство Независимой Оценки «АЛЬФА»**

**«АЛЬФА»**



[www.ocenka-saratov.ru](http://www.ocenka-saratov.ru)

**ОТЧЕТ**  
**№ 01/01-24 АЕ-2**

*Об определении рыночной стоимости ежемесячных арендных платежей за передачу в аренду 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу:  
г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д*

Заказчик:

**ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО»**

Дата оценки:

**12 января 2024 года**

Дата составления отчета:

**22 января 2024 года**

Цель и назначение оценки:

**Определение рыночной стоимости объекта оценки для передачи в аренду**

Исполнитель:

**ООО «Альфа-Оценка»**

**Саратов**  
**2024**

## Оглавление

1. Основные факты и выводы .....	5
2. Задание на оценку.....	8
3. Общая часть.....	11
4. Обоснование подходов для оценки рыночной стоимости недвижимости.....	17
5. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	18
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды .....	37
7. Описание объекта оценки .....	39
8. Определение рыночной стоимости арендных платежей сравнительным подходом .....	41
9. Определение стоимости арендных платежей доходным подходом .....	58
10. Определение рыночной стоимости арендных платежей затратным подходом .....	59
11. Согласование результатов оценки .....	60
12. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки .....	61
Источники информации .....	62



# 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 01/01-24 АЕ от 12 января 2024 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 оценки (установлена однозначно для определения предпосылок стоимости)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для сдачи Объекта оценки в аренду
Пользователи результата оценки	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу во временное пользование 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д
Балансовая стоимость объекта оценки	22 722 390,42 руб. по состоянию на 31.10.2012 г.
Дата оценки	12 января 2024 г.
<b>Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Сведения об оценщике, проводившем оценку	<p>Васильев Антон Николаевич:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- номер контактного телефона оценщика: (8452) 58-57-51, (906)-150-06-24;</li> <li>- местонахождение оценщика (почтовый адрес): 410005, г. Саратов, ул. Университетская, д. 78;</li> <li>- адрес электронной почты оценщика: 58-57-51@bk.ru, VasilievAN@list.ru;</li> <li>- действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 14.01.2008 г. за регистрационным № 1510 (реестр членов СМАО на веб-сайте: <a href="https://smao.ru">https://smao.ru</a>), местонахождение СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), тел.: (495) 83,94-41-70;</li> <li>- внесен в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков 15.02.2016 г. за реестровым № 2357 (сведения из сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков на веб-сайте: <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a>);</li> <li>- профессиональное образование в области оценки бизнеса (предприятия), диплом о профессиональной переподготовке: ПП № 602238, выдан 28.04.2007 г.;</li> <li>- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023115-1. Направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Дата выдачи квалификационного аттестата 25.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата с 25.06.2021 г. по 25.06.2024 г.</li> <li>- стаж работы в оценочной деятельности с 01.01.2005 г.;</li> <li>- страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 0723PL0031 от 16.11.2023 г. АО «СОГАЗ», срок действия с 11.12.2023 г. по 10.12.2024 г. на сумму 3 000 000 р.</li> <li>- трудовой договор № 3 от 05.03.2010 г. с ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа».</li> </ul>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа»;</p> <p>ОГРН 1106451000590 от 05.03.2010 г.;</p> <p>Юридический адрес: 410049 г. Саратов, ул. Пензенская, д. 27, оф. 137</p> <p>Фактический адрес: 410005, г. Саратов, ул. Университетская д. 78</p> <p>Тел. (8452) 58-57-51, 75-61-33</p> <p>Веб-сайт: <a href="http://www.ocenka-saratov.ru">www.ocenka-saratov.ru</a>; E-mail: 58-57-51@bk.ru</p> <p>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.</p>

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Настоящим ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Для проведения оценки и подготовки отчёта внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li> <li>- результаты оценки стоимости объекта оценки могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке, при использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки;</li> <li>- итоговая стоимость объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</li> <li>- итоговая стоимость действительна только на дату оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;</li> <li>- полученная итоговая стоимость достоверна только с учетом приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки;</li> <li>- итоговая стоимость действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.</li> </ul>

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

Объект оценки	Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб./кв.м./мес.	Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб./кв.м./мес.	Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, руб./кв.м./мес.
Ежемесячные арендные платежи за передачу во временное пользование 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д	Не применялся (См. Отказ от использования подхода)	420,00 руб./кв.м./мес.	Не применялся (См. Отказ от использования подхода)

### Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу во временное пользование 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д, по состоянию на 12 января 2024 года, без учета НДС 20%, округленно составляет:

**420 (четырееста двадцать) руб./кв.м./мес.**

## 2. Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>Объект оценки - величина рыночной арендной платы за владение и (или) пользование объектом недвижимости (объект аренды)          Права на объект оценки:          У арендодателя – право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, по договору аренды;          У арендатора (субарендатора) – право временного владения и пользования (временного пользования) объектом на условиях договора аренды (субаренды)</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>Ежемесячные арендные платежи за передачу во временное пользование 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей указаны в следующих документах:          Выписка из ЕГРН.          Технические паспорта.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>При оценке объекта оценки и каждой из частей объекта оценки учитывается право без существующих ограничений (обременений) прав</p>
<p>Цель оценки (установлена однозначно для определения предпосылок стоимости)</p>	<p>Определение стоимости Объекта оценки для передачи объекта в аренду          Определению подлежит арендная плата за первый год, месяц (период) действия договора аренды</p>
<p>Вид стоимости и предпосылки стоимости</p>	<p>Вид стоимости: рыночная стоимость          Предпосылки стоимости:          - предполагается сделка с объектом оценки          - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетическими участниками рынка), не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка          - дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.          - предполагаемым использованием объекта оценки является наиболее эффективное использование, которое соответствует текущему использованию объекта оценки          - характер сделки, подразумевается добровольная сделка, путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке, без влияния факторов вынужденной продажи, в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя</p>
<p>Наиболее эффективное использование объекта оценки</p>	<p>Наиболее эффективное использование объекта оценки соответствует текущему использованию объекта оценки.          В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p>

	При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
Предпосылки о вынужденной продаже или вынужденная продажа соответствует цели оценки	Предпосылки о вынужденной продаже отсутствуют, вынужденная продажа не соответствует цели оценки
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"
Специальные допущения / иные существенные допущения	См. раздел ниже
Ограничения оценки	См. раздел ниже
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только в целях, указанных в задании на оценку. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Дата оценки	12 января 2024 г.

## **Специальные допущения, иные существенные допущения**

### **Специальные допущения:**

Не предусмотрены в рамках данного отчета.

### **Существенные допущения:**

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Отчет об оценке содержит 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.

Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

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.

В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

#### **Ограничения оценки**

- ограничения в отношении источников информации и объема исследования не выявлены;
- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки

## 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 оценки** - рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении 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.

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

**Ликвидация** представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

**Добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

**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:

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

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон,

включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Право собственности.** Включает права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право оперативного управления** производное и зависимое от права собственности вещное право юридического лица – не собственника владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним в установленном порядке имуществом в пределах, определяемых законодательством, в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества (ст. 296 ГК РФ).

**Право хозяйственного ведения** — производное от права собственности ограниченное вещное право, закрепленное за лицами, которые не являются собственниками по хозяйственному и иному использованию имущества собственника.

При этом лицо, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, установленных законом.

Право хозяйственного ведения – это право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных законом или иными правовыми актами (ст. 294 ГК РФ).

**Аренда** – это договор, по которому арендодатель на возмездной основе предоставляет арендатору какое-либо имущество во временное владение и пользование (ст. 606 ГК РФ).

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.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат

оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Понятия "должен", "следует", "может"** в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

### **Стандарты оценки для определения стоимости объектов оценки, методические рекомендации по оценке**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

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

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

- ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.;

- ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.;

- ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.;

- ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода к оценке**

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### **Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки**

Указаны в Задании на оценку, которое является неотъемлемой частью настоящего отчета об оценке.

### **Работа с информацией в процессе оценки**

Оценщик выражает свое профессиональное суждение и признает информацию, используемую при оценке, достоверной, надежной, существенной и достаточной, на основании анализа такой информации.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

### **Соблюдение принципов при составлении отчёта**

В отчете об оценке изложена существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки.

Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

## **4. Обоснование подходов для оценки рыночной стоимости недвижимости**

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.



## 5. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

### 5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

#### Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: [сельского хозяйства](#), [авиастроения](#), [судостроения](#), [электронной и радиоэлектронной промышленности](#), [энергетики](#), [фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.



В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика  
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-май 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,8
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,2

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-7,9
	- потребительская		+11,9	+6,0

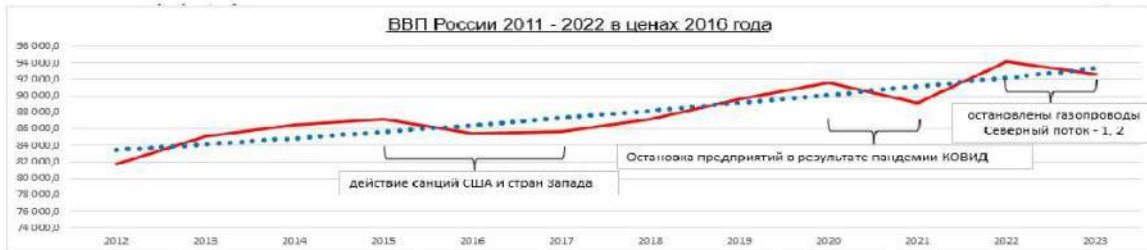
(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-апрель 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от	4,3 % от



		кредиторск. задолж.	кредиторск.
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

### Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшились, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

#### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на **34%** меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1



квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

#### **Выводы**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.
2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.
3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.  
По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.  
Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.
6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.
7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты



## 5.2 Анализ социально-экономического положения г. Саратова образования «Город Саратов» за январь-февраль 2023 года (на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики по Саратовской области)

### 1. Население.

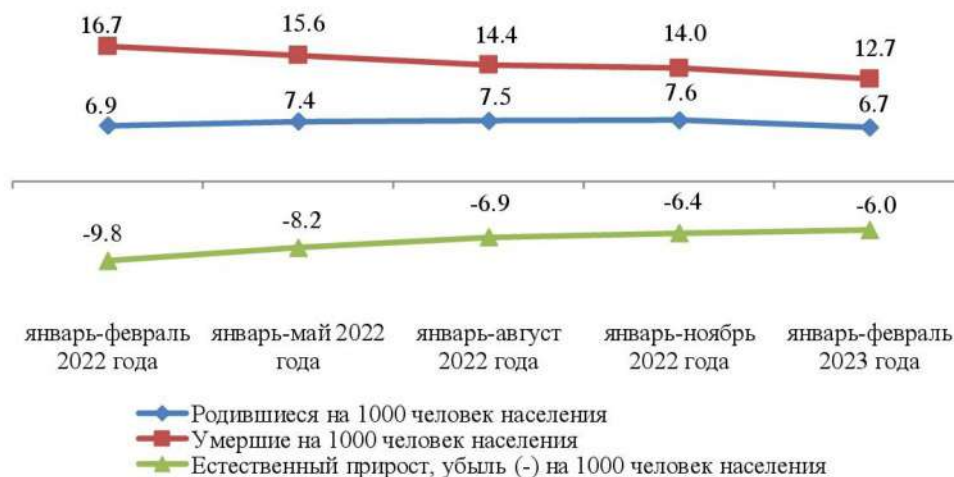
#### - Демография

Численность постоянного населения муниципального образования «Город Саратов» на 1 января 2023 года с учетом итогов Всероссийской переписи населения-2020, включая Гагаринский административный район, составила 942,3 тыс. человек, в том числе городское – 900,5 тыс. чел., сельское – 41,8 тыс. чел.

В январе-феврале 2023 года рождаемость составила 6,7 человека на 1000 населения. Число умерших составило 12,7 человека на 1000 жителей. Число умерших в 1,9 раза превысило число родившихся. Естественная убыль населения составила 6,0 человека на 1000 населения.

Показатели	Январь-февраль 2022 г. <sup>1</sup>	Январь-февраль 2023 г.
Число родившихся, чел.	928	1 026
Число умерших, чел.	2 237	1 938
Естественная убыль, чел.	-1 309	-912
Число браков, ед.	512	480
Число разводов, ед.	463	528

#### Рождаемость, смертность и естественный прирост населения, промилле



#### - Миграция

В январе-феврале 2023 года миграционный прирост населения составил 156 человек, количество прибывших – 1 896 человек, в том числе городское население – 1 768 человек, сельское население – 128 человек (в январе-феврале 2022 года – 1 635 человек<sup>1</sup>), количество выбывших – 1 740 человек, в том числе городское население – 1 584 человека, сельское население – 156 человек (в январе-феврале 2022 года – 1 969 человек<sup>1</sup>).

## 5.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п. 10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости, Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Определение сегмента, к которому принадлежит объект оценки.

### Классификация объектов недвижимости.

- по физическому статусу:

1. Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще «недвижимость по природе».

2. Искусственные объекты (постройки):

а) жилые — малоэтажный дом (до 3 этажей), многоэтажный дом. Объектами жилой недвижимости могут также быть секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческие — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения: лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.):

— учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

— культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

— специальные здания и сооружения — административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж и т.д.

- По функциональному назначению объекты недвижимости подразделяются на производственные (прямо или косвенно участвуют в создании товара) и непроизводственные (не участвуют в создании товара, обеспечивают условия для обслуживания и проживания населения).

- По формам собственности объекты недвижимости делятся:

1. Частный фонд:

2. Государственный фонд:

3. Муниципальный фонд:

- По степени готовности к эксплуатации объекты недвижимости могут быть: введенные в эксплуатацию; незавершенное строительство.

- По отраслевой принадлежности — промышленные, строительные, сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные, культурно-бытовые и др.

Вывод: сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, - нежилая недвижимость производственно-складского назначения.

## **5.4 Обзор рынка производственно-складских зданий и помещений**

### **г. Саратова**

#### **Классификация складских помещений**

##### **Складские помещения класса А+**

Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

Площадь застройки 40-45%.

Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).

Регулируемый температурный режим.

Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

Наличие системы вентиляции.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Автономная электроподстанция и тепловой узел.

Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (\*не менее 1 на 500 кв.м.).

Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.

Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.

Наличие офисных помещений при складе.

Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

Опτικο-волоконные телекоммуникации.

Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Расположение вблизи центральных магистралей.

Профессиональная система управления.

Опытный девелопер.

\* Ж/Д ветка.

##### **Складские помещения класса А**

Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

Площадь застройки 45-55%.

Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

Регулируемый температурный режим. Система вентиляции.

Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (\*не менее 1 на 700 кв.м.).

Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.

Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.

Наличие офисных помещений при складе.

Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

Опτικο-волоконные телекоммуникации.

Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Расположение вблизи центральных магистралей.

Профессиональная система управления.

\* Опытный девелопер.

\* Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

\* Автономная электроподстанция и тепловой узел.

\* Ж/Д ветка.

#### **Складские помещения класса В+**

Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.

Площадь застройки 45-55%.

Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

Высота потолков от 8 метров.

Регулируемый температурный режим.

Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.).

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Система вентиляции.

Пандус для разгрузки автотранспорта.

Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

Наличие офисных помещений при складе.

Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

Опτικο-волоконные телекоммуникации.

Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Расположение вблизи центральных магистралей.

\* Профессиональная система управления.

\* Опытный девелопер.

\* Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

\* Автономная электроподстанция и тепловой узел.

\* Ж/Д ветка.

#### **Складские помещения класса В**

Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.

В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.).

Высота потолков от 6 метров.

Пол - асфальт или бетон без покрытия.

Система отопления.

Пожарная сигнализации и система пожаротушения.

Пандус для разгрузки автотранспорта.

Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

Охрана по периметру территории.

Телекоммуникации.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Наличие вспомогательных помещений при складе.

\* Система вентиляции.

\* Офисные помещения при складе.

\* Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

\* Автономная электроподстанция и тепловой узел.

\* Ж/Д ветка.



### **Складские помещения класса С**

Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.

Высота потолков от 4 метров.

Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.

- \* В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
- \* Ворота на нулевой отметке.
- \* Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- \* Система вентиляции.
- \* Система отопления.
- \* Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
- \* Офисные помещения при складе.
- \* Ж/Д ветка.

Пожарная сигнализации и система пожаротушения.

\* Пандус для разгрузки автотранспорта.

\* Охрана по периметру территории.

\* Телекоммуникации.

\* Наличие вспомогательных помещений при складе.

### **Складские помещения класса D**

Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.

- \* Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- \* Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
- \* Система отопления.
- \* Система вентиляции.
- \* Офисные помещения при складе.
- \* Ж/Д ветка.
- \* Телекоммуникации.
- \* Охрана по периметру территории

Соответственно, уровень арендных ставок и стоимость продажи производственно-складских помещений определяются согласно классу здания, в котором они расположены.

Производственно-складской сегмент в Саратове представлен в основном старыми объектами, которые требуют реконструкции, с изношенным оборудованием и коммуникациями (либо без таковых). В целом рынок производственно-складской недвижимости в будущем видится экспертами как не самый перспективный. Рост спроса на него стимулируют как местные, так и региональные торговые сети, нуждающиеся все в большем количестве складских площадей.

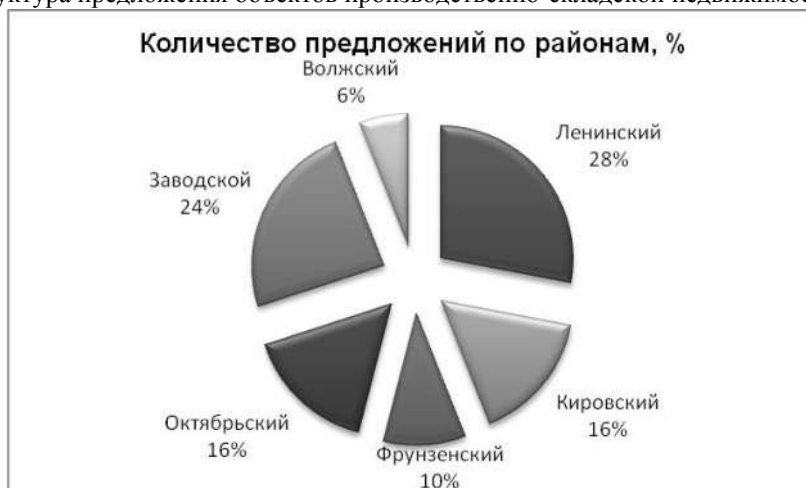
Рассматриваемые компании имеют различные цели, разнообразную продукцию, множество услуг и характеристик. В связи с этим, требования, предъявляемые к складским комплексам, различны и зависят от качества продукции и условий хранения и производства.

На рынке промышленной недвижимости наблюдаются следующие тенденции. Развитие торговой недвижимости, обусловленное ростом потребительских расходов, приводит к существенному увеличению спроса на качественные складские и производственные помещения со стороны торгового сегмента. Подобные объекты люди стараются покупать, а не брать в аренду. Человеку, желающему организовать собственное производство, предпочтительнее иметь недвижимость в собственности, а не зависеть от воли арендодателя. Наличие собственного помещения повышает статус, позволяет не зависеть от изменений арендной платы, дает возможность заложить недвижимость в банке и получить кредит на развитие бизнеса.

Производственно-складской рынок города развивается крайне медленно. Большинство потенциальных инвесторов предпочитают вкладывать деньги в торговую, офисную и жилую недвижимость. Такая постановка приоритетов вполне объяснима: гарантированный возврат денежных средств, относительно короткие сроки окупаемости делают перечисленные направления недвижимости наиболее привлекательными для инвесторов. Тем не менее, спрос на недвижимость промышленно-складского назначения неуклонно растет.

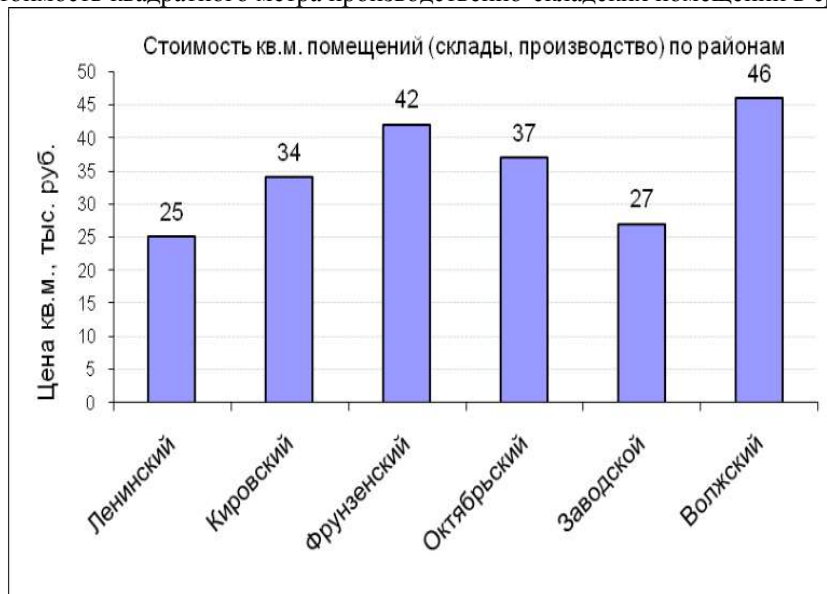
Существенное увеличение стоимости производственного или складского объекта происходит при наличии технологического оборудования: ж/д тупики, кран-балки, пандусы, газо- и трубопроводы, подъемные механизмы и другие варианты дополнительного оборудования.

Структура предложения объектов производственно-складской недвижимости по районам города



В то же время предлагаемые варианты по производственным базам зачастую не отвечают требованиям потенциальных покупателей. При выборе района покупатели по-прежнему отдают предпочтение Ленинскому и Заводскому районам.

Средняя стоимость квадратного метра производственно-складских помещений в разрезе местоположения



Из диаграммы видно, что средняя стоимость квадратного метра производственного помещения колеблется в пределах от 25 000 рублей до 46 000 руб. в Заводском районе 27 000 рублей. Высокая стоимость квадратного метра в Волжском и Фрунзенском районах объясняется близостью к центру и достаточно высоким качеством площадей, предлагаемых данных районах. В целях получения объективной информации при анализе не использовались данные по районам, предлагающим единичные объекты.

## Цена продажи складов в Саратовской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже складов в Саратовской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

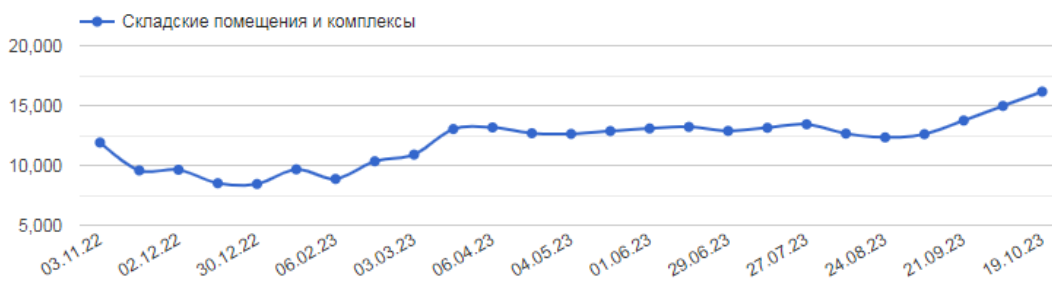
Период

Зависимость

Стоимость в валюте  
 рубли    доллары    евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Саратовская область. Складские помещения и комплексы. Склады. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Динамика средних цен

Даты	Складские помещения и комплексы, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
19 октября 2023	16162.8	+7.42%
05 октября 2023	14964.3	+8.13%
21 сентября 2023	13747.4	+8.29%
07 сентября 2023	12607.5	+2.13%
24 августа 2023	12338.5	-2.58%
11 августа 2023	12656.8	-6.14%
27 июля 2023	13433.9	+2.18%
13 июля 2023	13140.4	+1.96%
29 июня 2023	12882.2	-2.58%
15 июня 2023	13215	+1.01%
01 июня 2023	13081.8	+1.63%

## Цена аренды складов в Саратовской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде складов в Саратовской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

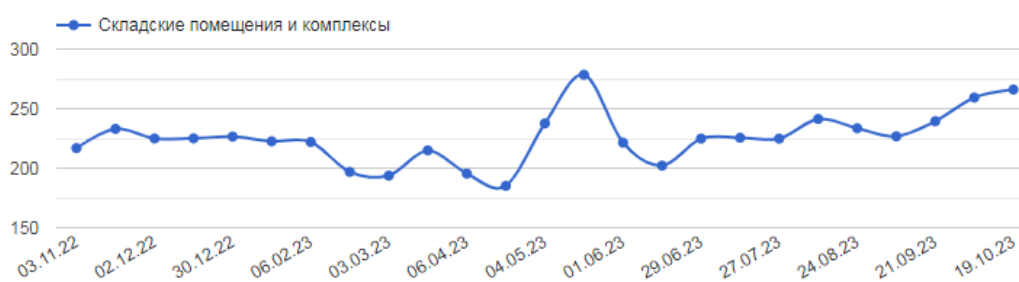
**Продажа** **Аренда**

Регион: Саратовская обл. Тип недвижимости: Склады Период: 1 год Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Саратовская область. Складские помещения и комплексы. Склады. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



### Динамика средних цен

Даты	Складские помещения и комплексы, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
19 октября 2023	266	+2.52%
05 октября 2023	259.3	+7.67%
21 сентября 2023	239.4	+5.3%
07 сентября 2023	226.7	-3%
24 августа 2023	233.5	-3.34%
11 августа 2023	241.3	+6.84%
27 июля 2023	224.8	-0.31%
13 июля 2023	225.5	+0.31%
29 июня 2023	224.8	+10.1%
15 июня 2023	202.1	-9.55%
01 июня 2023	221.4	-25.77%

<https://saratov.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/>

Из диаграммы видно, что средняя стоимость квадратного метра колеблется в пределах от 10 000 рублей до 46 000 руб. Довольно высокие стоимости в некоторых районах объясняются близостью к центру и достаточно высоким качеством площадей, предлагаемых данных районах. В целях получения объективной информации при анализе не использовались данные по районам, предлагающим единичные объекты.

Полуразвалившиеся помещения без специального оборудования с необходимостью восстановления систем жизнеобеспечения постепенно уходят в прошлое. Собственники подобных

помещений стараются продать объект по максимальной цене. Для этого они стараются улучшить юридический статус и качественные характеристики объектов:

1.Юридическое оформление земельных участков. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности или долгосрочной аренды. Это объяснимо тем, что процедура оформления земли в собственность очень длительная и затратная.

2.Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях — наличие парковочной площадки для большегрузного транспорта.

3.Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций — очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

Оценивая ситуацию в целом, можно с большой долей уверенности говорить о дальнейшем увеличении спроса на промышленные объекты. В то же время нет никаких оснований прогнозировать скачок цен, характер которых по данному сегменту является достаточно стабильным.

Однако, необходимо реконструировать объекты, оставшиеся с Советских времен, и в будущем вывести недвижимость промышленного назначения на качественно новый уровень.

Исходя из приведенных выше доводов и пояснений, установленного в задании на оценку предполагаемого порядка использования результатов оценки и принятого оценщиком порядка наилучшего способа использования оцениваемой недвижимости, в дальнейших расчетах, рыночная стоимость каждого из объектов недвижимости, будет производиться на основе скорректированных стоимостей 1 кв.м. выбранных объектов-аналогов.

## **Описание тенденций развития в сегменте производственно-складской недвижимости**

Исходя из представленной классификации и анализа предложений к продаже производственно-складской недвижимости, можно сделать вывод, что в области представлены к продаже площади, построенные преимущественно в советское время, относящиеся к С и D классу. Строительство новых объектов не востребовано, в связи с невысокими требованиями покупателей к качеству площадей данного сектора недвижимости. Качественные помещения с комплексом услуг (погрузка-разгрузка, логистика, охрана и т. п.) востребованы в основном в областном центре, либо в крупных районных городах. Поэтому наблюдается значительный разрыв в ценах предложения на складскую и производственную недвижимость при переходе от центра к периферии.

Если еще недавно ситуация в секторе складских помещений казалась более благоприятной по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости, то сейчас можно с уверенностью говорить о том, что кризис не обошел стороной и его.

При этом, большинство потенциальных инвесторов предпочитают вкладывать деньги в торговую, офисную и жилую недвижимость. Такая постановка приоритетов вполне объяснима: гарантированный возврат денежных средств, относительно короткие сроки окупаемости делают перечисленные направления вложений в недвижимость наиболее привлекательными для инвесторов.

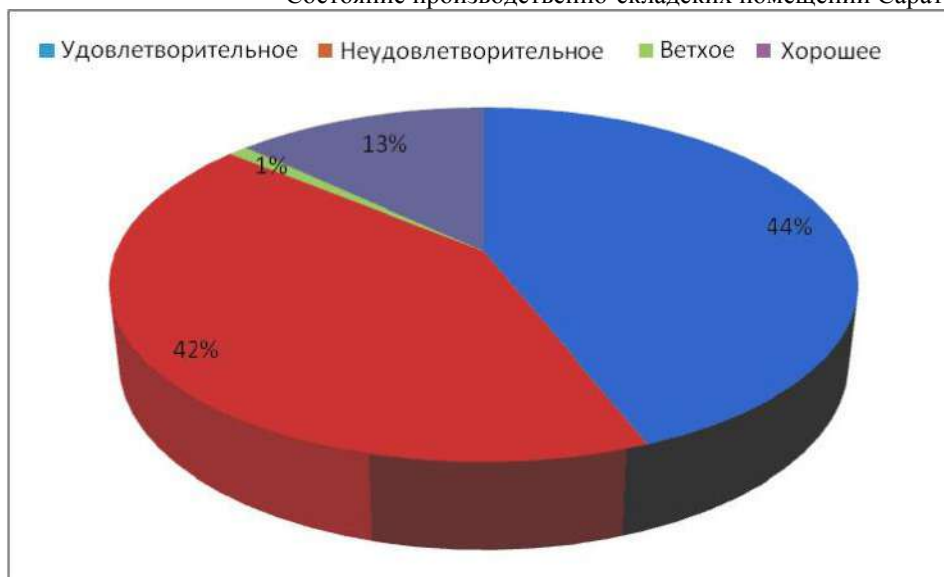
В целом, на рынке производственной недвижимости наблюдаются следующие тенденции. В последние годы, общее развитие торговой недвижимости, обусловленное продолжающимися тенденциями к росту потребительских расходов, приводит к увеличению спроса на складские помещения со стороны торгового сегмента. В зависимости от порядка организации бизнеса и в частности логистики, предприниматели стараются либо покупать, либо брать в аренду такие объекты. Человеку, желающему организовать собственное производство, предпочтительнее иметь

недвижимость в собственности, а не зависеть от воли арендодателя. Наличие собственного помещения повышает статус, позволяет не зависеть от изменений арендной платы, дает возможность заложить недвижимость в банке и получить кредит на развитие бизнеса.

Производственно-складской сегмент рынка недвижимости в Саратовской области имеет много общего по составу предлагаемых объектов, их качеству и тенденциям своего развития. Он представлен в основном старыми объектами, которые зачастую требуют реконструкции, имеют изношенное оборудование и коммуникации (либо без таковых).

Большая часть представленной на рынке недвижимости находится в удовлетворительном (44%) и неудовлетворительном (42%) состоянии, а ок. 1% производственно-складских зданий отнесены к категории «ветхие» и собственники предлагают их к продаже под разбор на стройматериалы. И лишь 13% от общего объема площадей относится к категории «хорошее состояние» - т.е. помещения не требуют ремонта и подключены к необходимым для ведения деятельности коммуникационным сетям.

Состояние производственно-складских помещений Саратовской области.



Таким образом, на рынке производственно-складской недвижимости в Саратове сложились следующие тенденции:

- динамика падения стоимости продажи средней цены 1 кв. м, которая наблюдалась вследствие финансового кризиса, остановилась;
- в последние месяцы наблюдается стагнация или небольшая коррекция в пределах погрешности средней стоимости предложения к продаже;
- появление на рынке достаточного количества предложений свободных помещений;
- отсутствие новых проектов.

### **Спрос на рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости**

Наибольшим спросом среди покупателей производственно-складской недвижимости пользуются помещения площадью до 500 кв. м, совокупная доля которых составляет 54,1% на рынке купли-продажи. Спрос на помещения средних площадей (от 500 до 1 000 кв. м) по-прежнему невелик и остается на уровне 18% на рынке продажи. Большие помещения могут позволить себе только крупные предприятия и компании. Они являются наименее востребованными. Ниже это представлено на диаграмме:

Структура спроса на производственно-складские помещения в Саратове.



### **Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке продажи производственно-складской недвижимости**

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

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

- 1) Предложения продажи, 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.

Можно отметить крайнюю скудность информации в открытых источниках о предложении к аренде производственно-складской недвижимости, значительный разброс цены предложения.

В рамках данного отчета были проанализированы цены по предложениям к продаже объектов недвижимости производственно-складского сегмента рынка, представленных в открытых источниках информации.

Представление в отчете информации, используемой для проведения исследования, основывается на положениях ФСО III и ФСО VI. В частности:

- в случае если разместившее информацию лицо или издатель соответствующего сборника, базы данных и т. д. ставит определенные условия по использованию сведений или ограничивает свою ответственность в связи с их использованием, оценщиком принимаются аналогичные допущения. Например, периодические издания и базы данных сети Internet, публикующие предложения о покупке и продаже недвижимости, декларируют снятие с себя ответственности за корректность указания контактных данных лица, разместившего объявление. В этих условиях оценщик также не принимает на себя подобной ответственности и не предпринимает дополнительных усилий по поиску и отображению в отчете данной информации.

В рамках данного отчета были проанализированы цены по предложениям к продаже объектов недвижимости производственно-складского сегмента рынка, представленных в открытых источниках информации, см. Таб.

Полученная выборка представлена далее в таблице:

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

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Местоположение	г. Саратов, Ленинский район, Гвардейская ул., 26А	г. Саратов, Ленинский район, 3-й Дачный посёлок, ул. Мира, 11Б	г. Саратов, Ленинский район, Одесская ул., 9	г. Саратов, Ленинский район, 1-я Прокатная ул., 25	г. Саратов, Ленинский район, 3 Дачная
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	77,6	300,0	160,0	129,2	241,0
Стоимость, руб.	1 700 000	5 850 000	3 500 000	2 800 000	9 000 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	21 907	19 500	21 875	21 672	37 344

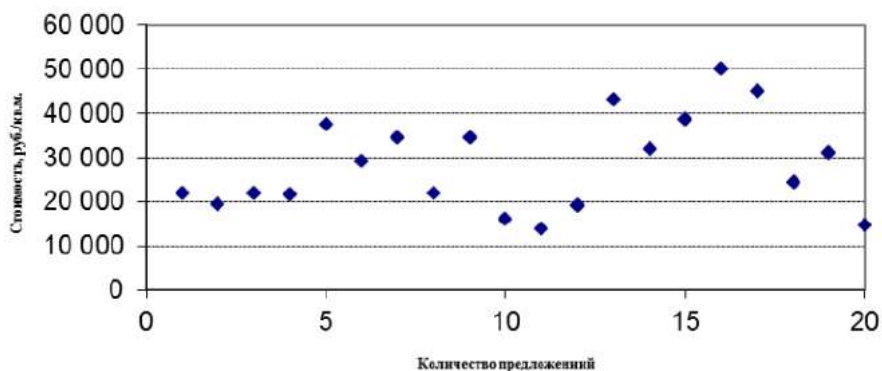
Характеристики	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Местоположение	г. Саратов, Ленинский район, 50 лет Октября	г. Саратов, Ленинский район, пр. Строителей	г. Саратов, Ленинский район, 5 дачная	г. Саратов, Ленинский район, Вишневая	г. Саратов, Ленинский район, ВСО
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	120,0	550,0	500,0	116,0	282,0
Стоимость, руб.	3 500 000	19 000 000	11 000 000	4 000 000	4 500 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	29 167	34 545	22 000	34 483	15 957

Характеристики	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15
Местоположение	г. Саратов, Ленинский район, Буровая, Московское шоссе	г. Саратов, Ленинский район, кольцо 10 тр	г. Саратов, Ленинский район, Шехурдина НИИ	г. Саратов, Ленинский район, Студгородок	г. Саратов, Ленинский район, Одесская
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	122,3	2364,7	58,0	150,0	607,2
Стоимость, руб.	1 700 000	45 000 000	2 500 000	4 800 000	23 396 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	13 900	19 030	43 103	32 000	38 531

Характеристики	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20
Местоположение	г. Саратов, Ленинский район, Космодемьянской	г. Саратов, Ленинский район, Тулайкова	г. Саратов, Ленинский район, Авиационная	г. Саратов, Ленинский район, Щорса	г. Саратов, Ленинский район, Панфилова
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	24,0	175,0	230,0	90,0	110,0
Стоимость, руб.	1 200 000	7 875 000	5 600 000	2 800 000	1 600 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	50 000	45 000	24 348	31 111	14 545

Рис. Статистический разброс стоимости по всем предложениям





Из диаграммы видно, подавляющая часть предложений недвижимости производственно-складского назначения находится в диапазоне стоимостей 10 000 - 40 000 руб./кв.м., средняя стоимость складских площадей класса С и D составляет 10 000 – 2 000 руб./кв.м., складские площади класса В и выше обойдутся значительно дороже ок. 20 000-30 000 руб./кв.м.,

Минимальный срок экспозиции аналогичной оцениваемой недвижимости производственно-складского назначения составляет 9 месяцев, для крупных объектов срок увеличивается до 12 мес.

Значительный ценовой разброс связан со следующими ценообразующими факторами:

- Местоположение (диапазон стоимости аренды 150 руб./кв.м./мес. - 300 руб./кв.м./мес.);
- Развитые транспортные и погрузо-разгрузочные сети(диапазон стоимости аренды 150 руб./кв.м./мес. - 200 руб./кв.м./мес.);
- Наличие системы отопления(диапазон стоимости аренды 100 руб./кв.м./мес. - 200 руб./кв.м./мес.)
- Наличие охраны по периметру территории (диапазон стоимости аренды 150 руб./кв.м./мес. - 200 руб./кв.м./мес.)
- Наличие Ж/Д ветки (диапазон стоимости аренды 150 руб./кв.м./мес. - 250 руб./кв.м./мес.)

### Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке аренды производственно-складской недвижимости

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

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	Саратов, 1-й Сокурский пр., 11	Саратов, посёлок Строителей	Саратов, Гвардейская ул., 2А	Саратов, Ленинский район, Сокурский проезд
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	350,0	432,0	55,0	945,0
Цена предложения аренды объекта-аналога, руб./мес.	48 000	65 000	20 000	140 805
Стоимость предложения аренды 1 кв.м площади здания, руб./кв.м./мес.	137,00	150,00	364,00	149,00

Характеристики	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Местоположение	ул. Ломоносова, 3, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов	ул. Одесская, 4, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов	ул. Стрелка, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов	ул. Гвардейская, 23а, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение
Общая площадь здания,	32,4	1 400,0	54,8	1 504,2

помещения, кв.м.				
Цена предложения аренды объекта-аналога, руб./мес.	5 508	160 000	9 980	236 000
Стоимость предложения аренды 1 кв.м площади здания, руб./кв.м./мес.	170,00	114,00	182,00	157,00

Из диаграммы видно, подавляющая часть предложений недвижимости производственно-складского назначения находится в диапазоне стоимостей аренды 100 - 200 руб./кв.м./мес., средняя стоимость складских площадей класса С и D составляет 100 – 150 руб./кв.м./мес., складские площади класса В и выше обойдутся значительно дороже ок. 150-200 руб./кв.м./мес.

Минимальный срок экспозиции аналогичной оцениваемой недвижимости производственно-складского назначения составляет 9 месяцев, для крупных объектов срок увеличивается до 12 мес.

Значительный ценовой разброс связан со следующими ценообразующими факторами:

- Местоположение;
- Развитые транспортные и погрузо-разгрузочные сети;
- Наличие системы отопления
- Наличие охраны по периметру территории
- Наличие Ж/Д ветки

### **Анализ основных фактов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов**

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и покупателей.

Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменение общей численности населения;
- изменение во вкусах и предпочтениях населения;
- условия и доступность финансирования.

Факторы, определяющие величину предложения:

- объемы нового строительства и затраты на него;
- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка.

Отрезок времени, за который происходят сделки с недвижимостью (торги, купля-продажа), свидетельствует об устойчивости рынка. Когда период реализации объекта недвижимости возрастает, это говорит о снижении ликвидности рынка, при условии, что цены установлены на разумном конкурентном уровне. Рост числа сделок с недвижимостью свидетельствует об оживлении рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на цену продажи объектов недвижимости:

- передаваемые права (право собственности, право аренды);
- физические характеристики объекта (техническое состояние, этаж, уровень отделки, наличие инженерных коммуникаций и возможность подключения к ним и т.п.);
- местоположение (в т.ч. расположение относительно основных деловых центров, расположение на «красной линии» или внутриквартально, транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района);
- величина площади.
- Развитые транспортные и погрузо-разгрузочные сети;
- Наличие системы отопления
- Наличие охраны по периметру территории
- Наличие Ж/Д ветки

### **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 покупателями 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.

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Полуразвалившиеся помещения без специального оборудования с необходимостью восстановления систем жизнеобеспечения постепенно уходят в прошлое. Собственники подобных помещений стараются продать объект по максимальной цене. Для этого они стараются улучшить юридический статус и качественные характеристики объектов:

- Юридическое оформление земельных участков. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности или долгосрочной аренды. Это объяснимо тем, что процедура оформления земли в собственность очень длительная и затратная.
- Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях — наличие парковочной площадки для большегрузного транспорта.
- Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций — очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

Оценивая ситуацию в целом, можно с большой долей уверенности говорить о дальнейшем увеличении спроса на промышленные объекты. В тоже время нет никаких оснований прогнозировать скачок цен, характер которых по данному сегменту является достаточно стабильным.

Однако, необходимо реконструировать объекты, оставшиеся с Советских времен, и в будущем вывести недвижимость промышленного назначения на качественно новый уровень.

Исходя из приведенных выше доводов и пояснений, установленного в задании на оценку предполагаемого порядка использования результатов оценки и принятого оценщиком порядка наилучшего способа использования оцениваемой недвижимости, в дальнейших расчетах, рыночная стоимость каждого из объектов недвижимости, будет производиться на основе скорректированных стоимостей 1 кв.м. выбранных объектов-аналогов.

*По данным [www.ocenka-saratov.ru](http://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 оценки, 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 оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости (правовая обоснованность).

### Производственное и складское назначение

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

Фактор позитивного влияния	Наличие / отсутствие фактора
Наличие больших помещений, которые можно использовать под склады	+
Объект занимает нижний этаж в целом	-
Объект находится в районе, где в большинстве расположены торговые и складские здания	+
Развитые транспортные и погрузо-разгрузочные сети	+
Высокие потолки	+

Охраняемая территория	+
-----------------------	---

### 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

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при торговом использовании Объекта оценки, а переоборудование производственно складских помещений в торговые площади требует ёмких капиталовложений, Специалисты приняли решение, что складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности и финансовой оправданности.

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 оценки

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	+	-	+	-	-
<b>Итого:</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

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 оцениваемого объекта является текущее использование, т.е. в качестве производственно-складского здания.

## 7. Описание объекта оценки

### 7.1 Состав объекта оценки

Рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу во временное пользование 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д.

### 7.2 Назначение и текущее использование объекта аренды

Основное назначение объекта аренды – нежилое здание. Текущее использование – по назначению.

### 7.3 Реквизиты собственника имущества, балансовая стоимость имущества

Реквизиты собственника имущества, балансовая стоимость имущества (см. Основные факты и выводы).

### 7.4 Юридическое описание объекта оценки

Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части (земельный участок, улучшения), описание вида оцениваемых прав на объект оценки, обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц (см. Таб. 1).

### 7.5 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.

### 7.6 Основные характеристики Объекта оценки

Таб. 1 Описание характеристик объекта

Адрес (идентификация объекта оценки)	
Страна	Россия
Субъект	г. Саратов
Район	Кировский
Место расположения	ул. Краевая, д. № 85, Литер В4Д.
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	
Принадлежность и состав прав	Право хозяйственного ведения на нежилое одноэтажное здание общей площадью 414,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д.
Обременения	Не зарегистрировано
Состояние фасада	Хорошее
Состояние главного входа	Хорошее
Внутренняя отделка	Стандартный ремонт
Конструктивные характеристики улучшений	
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	Кирпичные стены, железобетонные перекрытия
Назначение и текущее использование	Нежилое
Площадь	414,8 м.кв.
Средняя высота потолков, м	3,64
Этажность	1

Год постройки	2011 г.
Памятник архитектуры и культуры	Не выявлено
<b>Инженерное оборудование улучшений</b>	
Центральное отопление	Стандартное оборудование
Газоснабжение	Нет
Водопровод	Стандартное оборудование
Горячее водоснабжение	Нет
Канализация	Стандартное оборудование
Электроосвещение	Стандартное оборудование
Радио	Нет
Телефон	Стандартное оборудование
Телевидение	Нет

Таб. 2 Описание конструктивных элементов объекта согласно копии технического паспорта

Материал	Характеристика	Примечание
<b>Фундаменты</b>		
Согласно тех. паспорту бутовый ленточный	Неудовлетворительно	-
<b>Наружные и внутренние капитальные стены</b>		
Кирпичные	Неудовлетворительно	-
<b>Перекрытия</b>		
Железобетонные	Удовлетворительно	-
<b>Крыша</b>		
Рулонная, совмещенная с перекрытием	Хорошее	-
<b>Полы</b>		
Бетонные, покрытые кафельной плиткой	Хорошее	-
<b>Проёмы</b>		
Пластиковые комбинированные, металлические	Хорошее	-
<b>Отделочные работы</b>		
Обычные	Хорошее	-

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

### Карта-схема расположения объекта аренды на микрорайонном уровне





## **8. Определение рыночной стоимости арендных платежей сравнительным подходом**

### **8.1 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.

## 8.2 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.

## 8.3 Выбор сопоставимых объектов

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 наличие земельного участка в предложении продажи.** Рыночная стоимость прав на земельный участок включена в итоговую стоимость единого объекта оценки и рассчитывается в соответствующем разделе.

**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

Таблица 187

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.  
Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.  
«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.  
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Так как из данных, приведенных в таблице, цены предложений аренды отличаются от цен реальных сделок, то вводится понижающая корректировка - Скидка на цены аренды объектов со средним значением диапазона 10,1 % ко всем объектам аналогам.

**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, 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)

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.  
Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

### 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 со свободным доступом, составляет, исходя из таблицы ниже – 22%.

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на ограниченность доступа к объекту

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

### 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. Поправка на местоположение определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

### Корректировка на локальное местоположение в пределах населенного пункта.

Местоположение объекта недвижимости в пределах населенного пункта так же является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на локальное местоположение

вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зонах населенного пункта. Поправка на локальное местоположение определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

В данном разделе рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие соотношение цен между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), касающиеся локальных особенностей местоположения. Наличие таких коэффициентов позволяет использовать цены продаж объектов — аналогов, сходных с объектом оценки по всем ценообразующим параметрам, и отличающихся только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного подхода. Такие характеристики могут рассматриваться как элементы сравнения, а значения ценовых соотношений, как корректирующие коэффициенты.

Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах города приведена в таблице ниже.

Таблица 44

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 46

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,20	1,27	1,30	1,22
	II	0,89	1,00	1,07	1,13	1,16	1,08
	III	0,83	0,94	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,79	0,89	0,94	1,00	1,03	0,96
	V	0,77	0,86	0,92	0,97	1,00	0,93
	VI	0,82	0,92	0,99	1,04	1,07	1,00

Таблица 47

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,12	1,20	1,26	1,30	1,21
	II	0,89	1,00	1,07	1,12	1,16	1,08
	III	0,83	0,94	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,79	0,89	0,95	1,00	1,03	0,96
	V	0,77	0,86	0,92	0,97	1,00	0,93
	VI	0,83	0,93	0,99	1,04	1,08	1,00

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки 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

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

**Корректировка на наличие отопления**

Корректировка вводится для учёта влияния наличия/отсутствия инженерных коммуникаций на стоимость объекта оценки. Поправка на наличие коммуникаций определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таб. Корректировка на наличие отопления

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки 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 24%.

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

Для объектов в **хорошем** техническом состоянии относительно объектов в **неудовлетворительном** техническом состоянии корректировка составит 57%.

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

Таблица 138

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

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 140

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

Таблица 141

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

### Корректировка на наличие Ж/Д ветки на территории.

Железнодорожные ветки являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости

Корректировка вводится для учёта влияния наличия/отсутствия ж/д ветки на земельном участке. Поправка на наличие ж/д ветки на земельном участке определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таб. Корректировка на наличие ж/д ветки на земельном участке

Таблица 58

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Стоимость площадей производственно-складского назначения обеспеченных железнодорожным подъездом на 15% дороже площадей производственно-складского назначения без такового.

### Корректировка на наличие ограждения территории.

Корректировка вводится для учёта влияния наличия/отсутствия ограждения земельного участка. Поправка на наличие ограждения земельного участка определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таб. Корректировка на наличие ограждения территории

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Стоимость площадей производственно-складского назначения обеспеченных ограждением территории на 7% дороже площадей производственно-складского назначения без ограждения.

### Корректировка на наличие в составе производственно-складских площадей холодильных камер.

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения (например, для хранения скоропортящихся товаров) и повышает стоимость при

продаже и величину арендной ставки. Поэтому, если в качестве объектов-аналогов используется производственно-складской объект без таких камер, требуется использование соответствующего повышающего коэффициента.

Корректировка вводится для учёта влияния наличия/отсутствия холодильных камер. Поправка на наличие холодильных камер определена исходя из нижеприведенной таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таб. Корректировка на наличие холодильных камер

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,20	1,23
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,21	1,24

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Стоимость площадей производственно-складского назначения обеспеченных холодильными камерами на 22% дороже площадей производственно-складского назначения без холодильных камер.

### **Корректировка на наличие в составе производственно-складских площадей грузоподъемных механизмов.**

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Корректировка вводится для учёта влияния наличия/отсутствия грузоподъемных механизмов. Поправка на наличие грузоподъемных механизмов определена исходя из нижеприведенной таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таб. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»



Стоимость площадей производственно-складского назначения обеспеченных грузоподъемными механизмами на 11% дороже площадей производственно-складского назначения без таковых.

### Корректировка на функциональное назначение здания.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты позволяющие производить переход от встроенно-пристроенных помещений к отдельно стоящим зданиям и помещениям с земельным участком в пределах пятна застройки.

Таблица 79

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

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Соответственно стоимость аренды помещений в отдельно стоящем здании на 9% дороже аренды встроенно-пристроенных помещений.

Объекты складской недвижимости могут различаться по — размерам, конструкции, степени механизации складских операций по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады о готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады)

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Как известно, высококлассные объекты производственно-складского назначения в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные низкокласные объекты.

Корректировка стоимости площадей различных классов, производится на основании аналитической информации представленной ниже.

Таблица 130

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы А, А+, В, В+)	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной арендной ставки низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости(классы А, А+, В, В+)	0,71	0,70	0,72

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов — оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Корректировка стоимости площадей различного функционального назначения, производится на основании аналитической информации представленной ниже.

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта <sup>39</sup>	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,17	1,25

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, основанные на данных экспертного опроса, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с другим функциональным назначением.

Расчет корректировки на функциональное назначение частей здания.

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

### Матрицы коэффициентов

Таблица 182

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,82
	АО часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Стоимость административно-бытовой части площадей на 22% дороже площадей производственно-складского назначения.

Стоимость торгово-офисных площадей на 47% дороже площадей производственно-складского назначения.

При необходимости для расчета арендной платы за открытую площадку (при отсутствии — прямой информации), можно использовать приведенный ниже коэффициент перехода от арендной ставки за холодный склад на той же промбазе.

В данном разделе приводятся соответствующие корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса.

Таблица 177

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,55	0,53	0,58

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Стоимость неотапливаемых площадей производственно-складского назначения на 45% дороже открытых площадок промбазы.

### Корректировка на высоту потолков

Корректировка вводится для учёта влияния высоты потолков на стоимость объекта оценки. Поправка на высоту потолков определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таб. Корректировка на высоту потолков  
Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»  
Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.  
Под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород – 2018 г.

**Корректировка на капитальность строения.** Данная поправка вводится для учёта степени капитальности сооружения. Так в данном секторе недвижимости возможны несколько вариантов сооружений: монолитные строения, кирпичные строения и панельные строения, сэндвич панели, металлические. Поправки определены исходя из нижеследующей таблицы

Таб. Интервал значений корректировки на капитальность строения  
Таблица 98

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Таблица 105

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.  
Под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород – 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

**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.

## 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, Университетская ул., 28	Саратов, Шелковичная ул., 90	Саратов, Астраханская ул., 43к3	Саратов, р-н Фрунзенский, ул. Большая Садовая, 153/163	г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2_etazh_277_m_3060664731">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2_etazh_277_m_3060664731</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_70_m_2588436951">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_70_m_2588436951</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_pod_sklad_proizvodstvo_93_m2_2925106163">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_pod_sklad_proizvodstvo_93_m2_2925106163</a>	<a href="https://saratov.cian.ru/rent/commercial/279479403/">https://saratov.cian.ru/rent/commercial/279479403/</a>	
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	277,00	70,00	93,00	198,00	414,8
Цена предложения аренды объекта-аналога, руб./мес.	152 350	25 000	37 200	79 200	
Стоимость предложения аренды 1 кв.м площади здания, руб./кв.м./мес.	550,00	357,00	400,00	400,00	
Включение/не включение величины НДС в стоимость объекта	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС
Корректировка на величину НДС, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на величину НДС, руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	550,00	357,00	400,00	400,00	
Состав арендной платы	В состав арендной платы не включены операционные и коммунальные платежи	В состав арендной платы не включены операционные и коммунальные платежи	В состав арендной платы не включены операционные и коммунальные платежи	В состав арендной платы не включены операционные и коммунальные платежи	В состав арендной платы не включены операционные и коммунальные платежи
Корректировка на состав арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на состав арендной платы, руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	550,00	357,00	400,00	400,00	
Поправка на торг (Скидка на уторгование), %	-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%	
Поправка на торг, руб.	-56,00	-36,00	-40,00	-40,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Условия совершения сделки и финансирования	Единовременный авансовый платёж	Единовременный авансовый платёж	Единовременный авансовый платёж	Единовременный авансовый платёж	Единовременный авансовый платёж
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на обстоятельства	0,00	0,00	0,00	0,00	

совершения сделки и условия финансирования, руб.					
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Дата продажи	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на дату продажи, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Юридические права на объект	Право собственности и	Право собственности и	Право собственности и	Право собственности и	Право собственности и
Корректировка на юридические права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на юридические права, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение	Нежилое производственно-складское помещение
Корректировка на юридические права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на функциональное назначение, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	277,00	70,00	93,00	198,00	414,80
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Наличие отопления	Имеются все необходимые коммуникации и	Имеются все необходимые коммуникации и	Имеются все необходимые коммуникации и	Имеются все необходимые коммуникации и	Имеются все необходимые коммуникации и
Корректировка на наличие отопления, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на наличие отопления, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Ограниченность доступа к объекту	Объект находится на закрытой территории	Объект находится на закрытой территории	Объект находится на закрытой территории	Объект находится на закрытой территории	Объект находится на закрытой территории
Корректировка на ограниченность доступа к объекту, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на ограниченность доступа к объекту, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Наличие Ж/Д ветки на территории	Ж/Д ветка отсутствует	Ж/Д ветка отсутствует	Ж/Д ветка отсутствует	Ж/Д ветка отсутствует	Ж/Д ветка отсутствует
Корректировка на наличие Ж/Д ветки на территории	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на наличие Ж/Д ветки на территории	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1	494,00	321,00	360,00	360,00	

кв.м., руб./кв.м.					
Наличие ограждения территории	Территория огорожена	Территория огорожена	Территория огорожена	Территория огорожена	Территория огорожена
Корректировка на наличие ограждения территории	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на наличие ограждения территории	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Наличие наличие в составе производственно-складских площадей холодильных камер	Холодильные камеры отсутствуют	Холодильные камеры отсутствуют	Холодильные камеры отсутствуют	Холодильные камеры отсутствуют	Холодильные камеры отсутствуют
Корректировка на наличие холодильных камер	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на наличие холодильных камер	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Наличие наличие в составе производственно-складских площадей грузоподъемных механизмов	Грузоподъемные механизмы отсутствуют	Грузоподъемные механизмы отсутствуют	Грузоподъемные механизмы отсутствуют	Грузоподъемные механизмы отсутствуют	Грузоподъемные механизмы отсутствуют
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов,%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	494,00	321,00	360,00	360,00	
Тип помещения	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип помещения, %	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	
Корректировка на тип помещения, руб./кв.м.	44,00	29,00	32,00	32,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Высота потолков	Менее 5 метров	Менее 5 метров	Менее 5 метров	Менее 5 метров	Менее 5 метров
Корректировка на высоту потолков, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на высоту потолков, руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Поправка на местоположение, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Локальное местоположение в пределах населенного пункта	Районы автомагистралей	Районы автомагистралей	Районы автомагистралей	Районы автомагистралей	Районы автомагистралей
Поправка на локальное местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Поправка на локальное местоположение, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на этаж расположения, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Капитальность строения	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение
Корректировка на капитальность строения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на капитальность строения, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная итоговая стоимость 1 кв.м. с учетом НДС, руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Состояние хорошее. Стандартный ремонт	Состояние хорошее. Стандартный ремонт	Состояние хорошее. Стандартный ремонт	Состояние хорошее. Стандартный ремонт	Состояние хорошее. Стандартный ремонт
Корректировка на техническое состояние, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Корректировка на техническое состояние, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная итоговая стоимость 1 кв.м. с учетом НДС, руб./кв.м.	538,00	350,00	392,00	392,00	
Сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам	72	72	72	72	
Количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту	1	5	5	3	
Удельный вес объекта-аналога	0,328704	0,310185	0,310185	0,319444	
Абсолютный вес объекта-аналога	0,259124	0,244526	0,244526	0,251825	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м.	420,00				

**Таким образом, ставка арендной платы для Объекта оценки будет определяться, как скорректированная ставка арендной платы по выбранным объектам-аналогам, с учетом поправок, и составит 420,00 руб./кв.м./мес.**



## 9. 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.

#### 9.1 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

## 10. Определение рыночной стоимости арендных платежей затратным подходом

### 10.1 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.

### 10.2 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 2000 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.

## 11. 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	<b>420,00</b>
Сравнительный подход	<b>420,00</b>	1	
Доходный подход	Не применялся	0	

Таким образом, рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу во временное пользование 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д, составляет **420,00** руб./кв.м./мес.

## 12. 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.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода её определения.

Проведённый анализ позиционирования объекта оценки на местном рынке позволяет сделать вывод, что объёмно-планировочное решение, эксплуатационные характеристики, место расположения и законодательно разрешённое использование наиболее вероятно предполагают либо его покупку инвестором, для получения прибыли путём сдачи в аренду, либо собственником-пользователем для собственного использования.

С учётом вышеизложенного, рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу в аренду 1 кв. м. помещений в нежилом одноэтажном здании общей площадью 414,8 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д, по состоянию на 12 января 2024 года, без учета НДС, округленно составляет:

**420 (четыреста двадцать) руб./кв.м./мес.**

Повторно считаю необходимым отметить, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более **шести** месяцев.

*Генеральный директор ООО «Альфа-Оценка»*

*/ Вахромеев С. А. /*

*Оценщик, действительный член*

*Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков*

*/ Васильев А. Н. /*



## **Источники информации**

### **ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Результаты фотофиксации объекта аренды // Архив ООО «Альфа-Оценка»

Технический паспорт БТИ на нежилое двухэтажное кирпичное здание областного бизнес-инкубатора общей площадью 778,1 кв.м. по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер Б, от 30.01.2012 г. Предоставлен заказчиком.

### **ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОУДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ**

Выписка из ЕГРН на нежилое кирпичное здание общей площадью 414,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, литер В4Д. Предоставлено заказчиком.

### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И ИНЫХ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ОРГАНОВ**

Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 и 2. Новосибирск, 2007.

-Федеральный Стандарт Оценка «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

-Федеральный Стандарт Оценка «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

-Федеральный Стандарт Оценка «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

-Федеральный Стандарт Оценка «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

-Федеральный Стандарт Оценка «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

-Федеральный Стандарт Оценка «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

-Федеральный Стандарт Оценка «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Утверждён Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.

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.

### **ОФИЦИАЛЬНЫЕ ИЗДАНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Журнал "Вопросы оценки" №3, 2002 г.

### **ПЕРИОДИЧЕСКАЯ ПЕЧАТЬ**

«Вся недвижимость Саратова»; «Из рук в руки»; «Что, где»; «Квадратный метр»

### **ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ**

URL: <http://www.kvadrat64.ru/>

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

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

### **НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ ИЗДАНИЯ**

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

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

Международные стандарты оценки / Пер. с англ. Под ред. И.Л.Артеменкова, С.А. Табаковой. – Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020. – 193 с.

Грибовский С.В. Оценка недвижимости : Учебное пособие. – 2е изд., испр. и доп. – М.: «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.

Озеров Е.С. Формирование системы управления доходной недвижимостью / Е.С.Озеров – СПб.: Изд-во Политех ун-та, 2016, 606 с.

Зельдин М.А., Грибовский С.В., Баринов Н.П. Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком / Имущественные отношения в РФ, 2009, №6(93), с.34-44

Баринов Н.П. Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка / Имущественные отношения в РФ, 2018, №6(201), с.6-24, URL: <http://sroroo.ru/evaluators/bank/648/665/>

Баринов Н.П., Русанов М.М. Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком / Имущественные отношения в РФ, 2019, №7(214), с.39-24, URL: <http://sroroo.ru/upload/iblock/9b5/Utochnennye-sootnosheniya-dlya-otsenki-rynochnoy-AP-za-polzovanie-ZU.pdf>



# Результаты фотофиксации объекта оценки

## Внешний вид и фасад



Внутреннее состояние помещений





**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:

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
21 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	64:48:030336:468		
Номер кадастрового квартала:	64:48:030336		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 63:401:003:000064760:В4Д; Условный номер 64-64-11/633/2012-040		
Местоположение:	Саратовская область, г.Саратов, ул.Красная, д.85		
Площадь:	414.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1339777.5		
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Марченко Александр Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Инкубатор Саратовской области", ИНН: 6452146944		

**Главный**

Степанин

ПОЛНОЕ наименование должности

ПОДПИСЬ

М.П.

инициалы, фамилия

А.В. ШОКИНКИЛИ





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: 1
21 апреля 2021г.	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер: 64:48:030336:468	

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 64:48:030336:468-64/085/2021-3 21.04.2021 12:05:26
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	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 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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:	отсутствуют	



**Главный**

специалист

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

**А.В. ШОЛИНСКИЙ**

М.П.

Инвентарный номер	63:401:003:000064760:В4Д
Реестровый номер	6476:040712:003:000064760:В4Д
Кадастровый номер	64 : 48 : 03 03 36:195 : 63:401:003:000064760:В4Д

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

МФЦН Заводского района

## Технический паспорт

объекта недвижимости нежилого фонда

Нежилое здание

Изготовлен 11.07.2012

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
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	Государственная собственность субъекта РФ	1	Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области № 120р от 02.03.2007	Свидетельство о госрегистрации №64-64-11/082/2009-065 от 24.02.2009

Д  
В4  
того по

### II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем. этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
В4	Нежилое здание	Основная пристройка	1	0	2011	-	57,6	Общая площадь (кв. м)
Д	Нежилое здание	Основное строение	1	0	2011	-	357,2	Общая площадь (кв. м)

Благ  
литера  
г

### 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
В4		90,0	3,61		325	куб.м	
Д		450,0	3,94		1773	куб.м	

В4  
Д

**V. Определение стоимости объекта и его элементов**

ЮИ	Литера	Сборник	Таблица	Раздел	Ед. измерения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Коефф. на гр. кал-ти	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коефф.	Стоимость ед. с погр. коефф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коефф-фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
	Д	18	47	г	куб.м	1773	22,50	1,25	1	1	28,13	49866	43,9025	2189240	0	2189240
	В4	18	47	б	куб.м	325	25,00	1,25	0,937	1	29,27	9512	43,9025	417600	0	417600
Итого по объекту												59378		2606840		2606840

**кв.м. Благоустройства, кв.м**

кв.м	Литера	Водо-провод	Кана-лизация	Электро-снабжение	Горячее водоснабжение	Газоснаб-жение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоро-провод
	В4	57,6	57,6	57,6	57,6	-	централизованное от квартальных котельных (газ)	57,6	-	-	-
	Д	357,2	357,2	357,2	357,2	-	централизованное от квартальных котельных (газ)	357,2	-	-	-



### VI. Описание конструктивных элементов основного строения

Литера **В4** Назначение **Основная пристройка** Группа капитальности **I**

Название **Нежилое здание**

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундаменты	из железобетонных блоков	0	хорошее	5	0,79	3,94	0,00
2	Стены, перегородки, колонны	кирпич	0	хорошее	25	0,79	19,71	0,00
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные	0	хорошее	8	1,00	8,00	0,00
4	Кровля	рулонная кровля совмещённая с перекрытием	0	хорошее	6	1,00	6,00	0,00
5	Полы	бетонные покрытые метлахской плиткой	0	хорошее	16	1,00	16,00	0,00
6	Проёмы	простые в шпунт	0	хорошее	9	1,00	9,00	0,00
7	Отделочные работы	улучшенная	0	хорошее	9	1,00	9,00	0,00
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	19	1,00	19,00	0,00
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	3	1,00	3,00	0,00
<b>Итого</b>							<b>93,7</b>	<b>0</b>

Литера **Д** Назначение **Основное строение** Группа капитальности **I**

Название **Нежилое здание**

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	% износа элемент	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса после поправок	Средневзвешенный % износа
1	Фундаменты	из железобетонных блоков	0	хорошее	4	1,00	4,00	0,00
2	Стены, перегородки, колонны	кирпич	0	хорошее	26	1,00	26,00	0,00
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные	0	хорошее	10	1,00	10,00	0,00
4	Кровля	рулонная кровля совмещённая с перекрытием	0	хорошее	4	1,00	4,00	0,00
5	Полы	бетонные покрытые метлахской плиткой	0	хорошее	14	1,00	14,00	0,00
6	Проёмы	пластиковые	0	хорошее	10	1,00	10,00	0,00
7	Отделочные работы	обычная	0	хорошее	11	1,00	11,00	0,00
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	18	1,00	18,00	0,00
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу	0	хорошее	3	1,00	3,00	0,00
<b>Итого</b>							<b>100</b>	<b>0</b>

### VII.

Литер

В4

В4

В4

В4

В4

В4

Итог

Итог

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Д

Итог

Итог

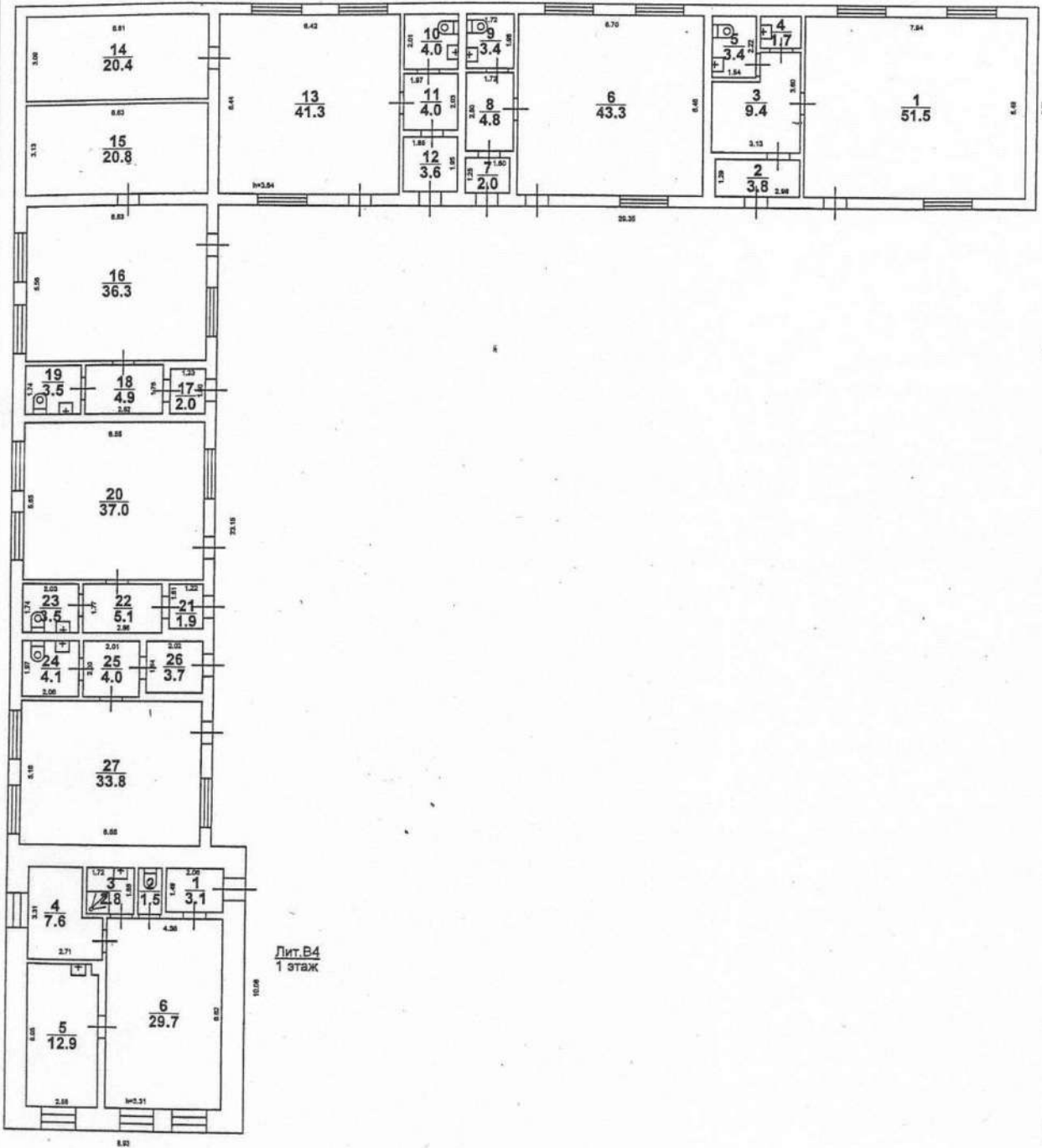
Итог

### VII. Экспликация к поэтажному плану строения

Литера	Этаж	Тип этажа	№ помещ.	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчёта площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения, м
							Основная	Вспомогательная	Общая	Иная	
B4	1			1	коридор		3,1	3,1		3,31	
B4	1			2	туалет		1,5	1,5		3,31	
B4	1			3	душевая		2,8	2,8		3,31	
B4	1			4	помещение		7,6	7,6		3,31	
B4	1			5	помещение		12,9	12,9		3,31	
B4	1			6	помещение		29,7	29,7		3,31	
Итого по 1 этажу							50,2	7,4	57,6		
Итого по литере "B4"							50,2	7,4	57,6		
Д	1			1	помещение		51,5	51,5		3,64	
Д	1			2	коридор			3,8	3,8	3,64	
Д	1			3	коридор			9,4	9,4	3,64	
Д	1			4	умывальная			1,7	1,7	3,64	
Д	1			5	туалет			3,4	3,4	3,64	
Д	1			6	помещение		43,3	43,3		3,64	
Д	1			7	коридор			2,0	2,0	3,64	
Д	1			8	коридор			4,8	4,8	3,64	
Д	1			9	туалет			3,4	3,4	3,64	
Д	1			10	туалет			4,0	4,0	3,64	
Д	1			11	коридор			4,0	4,0	3,64	
Д	1			12	коридор			3,6	3,6	3,64	
Д	1			13	помещение		41,3	41,3		3,64	
Д	1			14	помещение		20,4	20,4		3,64	
Д	1			15	помещение		20,8	20,8		3,64	
Д	1			16	помещение		36,3	36,3		3,64	
Д	1			17	коридор			2,0	2,0	3,64	
Д	1			18	коридор			4,9	4,9	3,64	
Д	1			19	туалет			3,5	3,5	3,64	
Д	1			20	помещение		37,0	37,0		3,64	
Д	1			21	коридор			1,9	1,9	3,64	
Д	1			22	коридор			5,1	5,1	3,64	
Д	1			23	туалет			3,5	3,5	3,64	
Д	1			24	туалет			4,1	4,1	3,64	
Д	1			25	коридор			4,0	4,0	3,64	
Д	1			26	коридор			3,7	3,7	3,64	
Д	1			27	помещение		33,8	33,8		3,64	
Итого по 1 этажу							284,4	72,8	357,2		
Итого по литере "Д"							284,4	72,8	357,2		
Итого по помещениям							334,6	80,2	414,8		



Лит.Д  
1 этаж



Лит.В4  
1 этаж




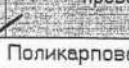
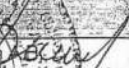
МФЦН Заводского района ГБУ «Сартехинвентаризация» (Областное БТИ)

Начальник 11.07.2012	Федоров А.	Поэтажный план Нежилое здание (объекта или части объекта)	
Проверил: 11.07.2012	Поликарпов Е.Б.	г.Саратов, ул. Краевая, д. 85	Лист 2
Исполнитель: 11.07.2012	Тимфеева Е.А.		Листов 2

**VIII. Экспликация площади земельного участка**

по документам	Площадь участка, кв.м.			
	застроенная		незастроенная	
	строения	сооружения	грунт	зеленые насаждения
	540			

**IX. Сведения об обследованиях объекта.**

Дата окончания обследования	Вид обследования	Ф.И.О. и подпись исполнителя	Ф.И.О. и подпись проверяющего	Подпись начальника
04.07.2012	Внеплановая инвентаризация	Тимофеева Е.А. 	Поликарпова Е.В. 	Федотов А.В. 



**X. Перечень прилагаемых документов.**

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

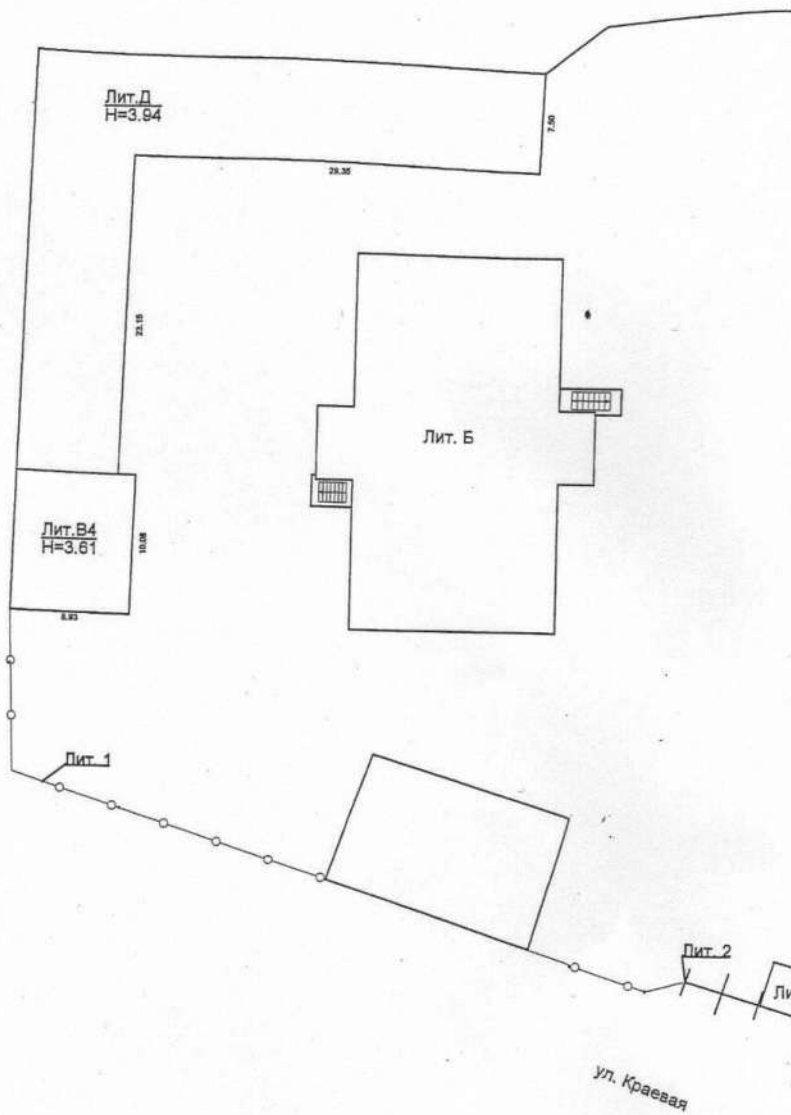
сведения

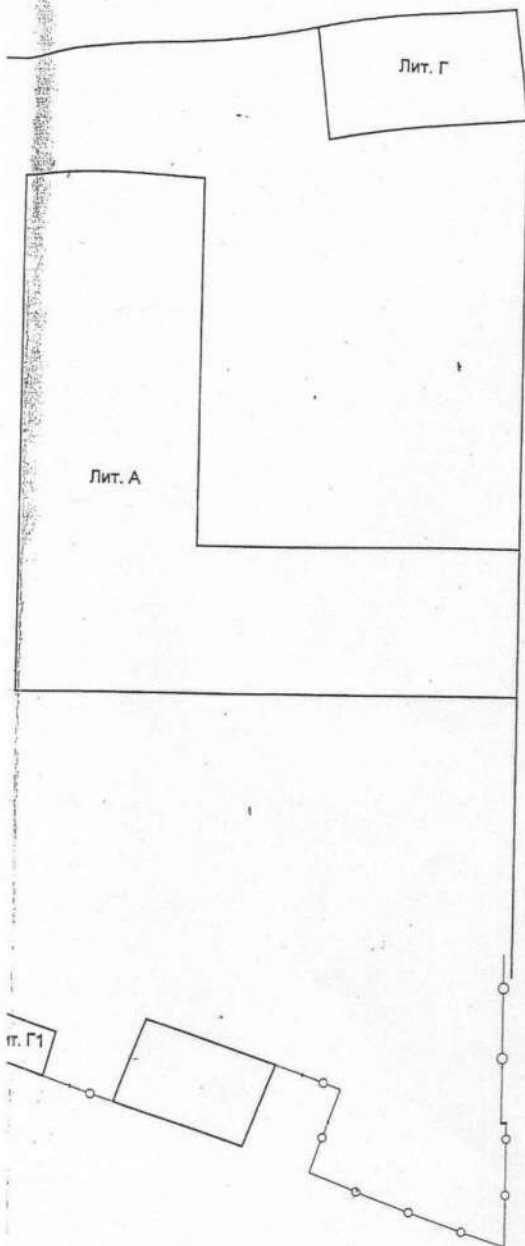
Лист

Количество  
листе

1

1





МФЦН Заводского района г.у.п. "Сартехинвентаризация" (Областное БТИ)		Ситуационный план	
Начальник 11.07.2012	Федоров А.В.	Нежилое здание (объекта или части объекта)	
Проверил: 11.07.2012	Поликарпова Е.В.	г.Саратов, ул. Краевая, д. 85	Лист 1
Исполнитель: 11.07.2012	Тимофеева Е.А.	(адрес объекта или части объекта)	Листов 2
			Масштаб 1:500



№ 0723 PL 0016

страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности

г. Саратов

\* 25 \* июля 2023 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице главного менеджера группы сопровождения корпоративных продаж Саратовского филиала АО «СОГАЗ» Беловой Татьяны Николаевны, действующей на основании доверенности № Ф07-35/23 от 15.03.2023г., и Положения о Филиале, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Независимой Оценки «Альфа» (ООО «Альфа-Оценка»), именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Вахромеева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от \*24\* июля 2023 г. (Приложение №2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 12.05.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаев освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 час. 00 мин «15» августа 2023 г. и действует по «14» августа 2024 г. включительно. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек (агрегатная)
6. Лимиты ответственности	Лимит ответственности на один страховой случай устанавливается в размере: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
7. Страховая премия (размер)  Порядок уплаты:	Общий размер страховой премии составляет: 4 200,00 (Четыре тысячи двести рублей) 00 копеек. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку  подлежит уплате до *14* августа 2023г. включительно, в размере 4 200,00 (Четыре тысячи двести рублей) 00 копеек). Датой уплаты страховой премии (или страхового взноса при уплате в рассрочку) считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. При "страховании в эквиваленте" страховая премия (или страховый взнос при уплате в рассрочку) уплачивается в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату перечисления страховой премии (страхового взноса) по безналичному расчету.

Страхователь

Страховщик

1

## 8. Страховые выплаты

В соответствии с Правилами.

При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/sogaz/contacts/>.

8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.

8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

## 9. Внесение изменений и прекращение договора страхования

В соответствии с Правилами

## 10. Прочие условия

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1. еав, либо

Страхователь

Страховщик

2





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

Саратов · Коммерческая недвижимость · Сдам · Складское помещение

# Сдам помещение под склад, производство, 93 м2

## 400 Р в месяц за м²

400 Р в месяц за м², залог 37 200 Р

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 917 310-77-28

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Еще сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "APP"

Компания  
На Авито с октября 2012  
Завершено 184 объявления

135 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Мария



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 93 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

### Расположение

Саратовская область, Саратов, Астраханская ул., 43к3  
р-н Фрунзенский

Скрыть карту



Сообщения



## Описание

От собственника! Без комиссии!

Сдается в аренду ОТАПЛИВАЕМОЕ помещение 93 м.кв. в отдельно стоящем здании на 1 этаже.

Отлично подойдет для производства или складского помещения.

Основные характеристики:

- Располагается по ул. Астраханской в районе Детского Парка.
- Парковочная зона для легкового автотранспорта.
- Доступ 24/7.
- Входная группа с габаритами 1.1 м. ширина \* 1.9 м. высота.
- Высота потолков: 4 метра в верхней точке.
- Имеется водоснабжение, канализация, освещение.
- С/У в помещении.
- Электричество: 3 фазы. 25 кВт.
- ОТОПЛЕНИЕ за счет собственного газового котла.
- Документы в порядке, обременений нет.

Рекомендуемые виды деятельности: склад, производство, распределительный центр.

ВСЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ВЫ МОЖЕТЕ УТОЧНИТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ.

ЗВОНИТЕ!!!

Представитель собственника: Андрей Б.

## О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

Класс здания: **B**





Все категории · Поиск по объявлениям

Найти · Саратов, район

Саратов · Коммерческая недвижимость · Сдам · Складское помещение

# Склад, 70 м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

## О помещении

- Отдельный вход: **есть**
- Общая площадь: **140 м²**
- Аренда части: **возможна**
- Этаж: **1**
- Высота потолков: **3.3 м**
- Отопление: **автономное**
- Тип аренды: **прямая**

## Расположение

Саратовская область, Саратов, Шелковичная ул., 90  
р-н Фрунзенский

[Скрыть карту](#)



# 25 000 Р в месяц ▾

179 Р в месяц за м², залог 25 000 Р,  
комиссия 12 500 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 987 360-68-24

[Написать сообщение](#)

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)    [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Андрей Николаевич](#)  
Компания  
На Авито с июля 2014  
Завершено 7 объявлений



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения





## Описание

Сдаётся в аренду в центральной части города, утепленное помещение площадью 140 кв.м. Комплекс складских и производственных помещений расположен по адресу:  
Саратов, ул Шелковичная, ГСК Вагонник.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- хорошие подъездные пути и транспортная развязка;
- въезд с ул Астраханская.
- территория круглосуточно охраняется;
- круглосуточный доступ, отдельный вход;
  
- территория облагорожена, достаточно место для парковки и маневров крупногабаритного транспорта;

Стоимость аренды 25.000 руб. в месяц + к/у.

## О здании

Тип здания: **другой**

Класс здания: С

Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

№ 2588436951 · 4 апреля в 12:00 · 1013 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

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

Сообщения



[Аренда](#)

[Продажа](#)

[Новостройки](#)

[Коммерческая](#)

[Ещё](#)



[+ Разместить объявление](#)

[Войти](#)



**Свободное назначение (А+), 198 м²****в торгово-развлекательном центре «Город»**

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



<b>198 м²</b>	<b>6 из 7</b>	<b>Свободно</b>	<b>А+</b>
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Помещение свободного назначения.  
Подходит для оптово-розничной торговли, магазина - склада,  
Два входа в помещение.  
Грузовой лифт (5 т) напротив помещения.  
Соседство: оптово-розничная торговля.

Перед зданием есть парковка, пассажирские лифты - 9.

Возможно использование под офис. Арендные каникулы на ремонт предоставляются.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

[Войти](#)

**79 200 ₺/мес.**

Включены коммунальные платежи,  
эксплуатационные расходы, УСН;  
без комиссии

**+7 905 031-77-71****СОБСТВЕННИК****ID 96673401**

✓ Проверено  
в Росреестре









Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

Саратов · Сдам · Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 2 этаж, 277 м²

## 152 350 Р В МЕСЯЦ ▾

550 Р в месяц за м², залог 152 350 Р  
или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

8 919 830-65-49



Написать сообщение  
Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



ООО УК "Виннер"  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Михаил Анатольевич



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи ➔

## О помещении

Вход: со двора  
 Общая площадь: 277 м²  
 Этаж: 2  
 Высота потолков: 2.8 м

Отделка: без отделки  
 Отопление: автономное  
 Тип аренды: прямая  
 Минимальный срок аренды: 11 мес.

## Расположение

Саратовская область, Саратов, Университетская ул., 28  
р-н Фрунзенский

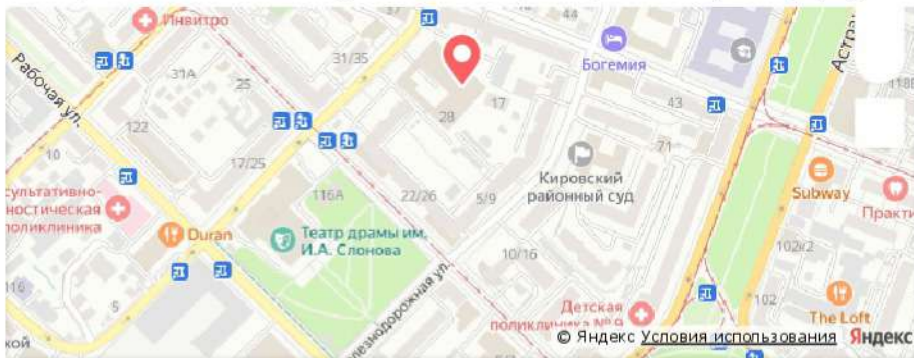
[Скрыть карту](#)



Сообщения







## Описание

Сдам помещение свободного назначения 277 м.кв. в самом центре города:  
Университетская /Вавилова.

ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ !!!

Подойдёт под офис, услуги, образование и развитие...

Помещение находится на 2 этаже БЦ Прогресс

- удобная транспортная развязка;
- парковочные места, обсуждаются отдельно;
- хороший ремонт сделаем согласованно по договорённости;
- потолок 2,8;
- сан.узел; мокрая точка;
- клининг;
- в БЦ работают продуктовые магазины и точки общественного питания.
- лояльное партнёрство, помощь на всех этапах сотрудничества.

Есть такие-же помещения 148,128 и 277 метров, а так-же помещения с ремонтом на любой вкус, звоните, выберем вам рабочее место...

## О здании

Тип здания: **бизнес-центр**

Парковка: **на улице**

Удалённость от дороги: **первая линия**

№ 3060664731 · сегодня в 09:53 · 107 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

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

Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) - при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "г" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте 58-57-51@bk.ru.

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров.

Страхователь

Страховщик

3

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

II. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "24" июля 2023 г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.

Страхователь	Страховщик
<p>Правила вручены Страхователю</p> <p><b>ООО «Альфа-Оценка»</b>            Адрес места нахождения: 410049, г. Саратов, ул. Пензенская, д. 27 оф. 137            Фактический адрес 410005, г. Саратов, ул. Университетская, д.78.            Телефон (8452)58-57-51, 75-61-33            e-mail: 58-57-51@bk.ru            ИНН 6451426473, КПП 645101001            ОГРН 1106451000590            Место государственной регистрации: г.Саратов            Дата государственной регистрации: 5 марта 2010 г.            Орган государственной регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области            Р/с 40702810656000013417            Банк ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.Самара            К/с 30101810200000000607, БИК 043601607            Код по ОКВЭД 74.90.2, Код по ОКПО 65812097</p> <p>Генеральный директор</p> <p>            /С.А. Вахромеев /            М.П. (подпись)</p> <p></p>	<p><b>АО «СОГАЗ»</b>            Адрес места нахождения Саратовского филиала 410600, г. Саратов, Большая Казачья, дом № 17/39            ИНН 7736035485            КПП 997950001            ОГРН 1027739820921            Р/с 40701810899010070001            Банк Центральный филиал АБ «РОССИЯ»            к/с 30101810145250000220            БИК 044525220            Код по ОКВЭД 65.12            Код по ОКПО 34196380            Тел. (8452) 42-78-60            Email Reception.Saratov@sogaz.ru</p> <p>Главный менеджер группы сопровождения корпоративных продаж Саратовского филиала АО «СОГАЗ»</p> <p>            /Т. Н. Белова /            М.П. (подпись)</p> <p>            Менеджер договора: Белова Т. Н.</p>

4





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 января 2008 года  
дата включения в реестр

1510  
№ согласно реестру

**Васильев Антон Николаевич**

паспорт 6304 545935 выдан УВД Заводского района  
г. Саратова 02.02.2005, зарегистрирован: г. Саратов, ул. Пензенская, д.35, кв.166

является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева



№ 3998 от 18.08.2021

## Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Васильева Антона Николаевича** о том, что **Васильев Антон Николаевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 14.01.2008 за регистрационным № 1510.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
023115-1	25.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	25.06.2021-25.06.2024	--	--
005211-1	16.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021	--	срок действия продлен до 16.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «18» августа 2021.

Дата составления выписки «18» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

Оценщик Васильев Антон Николаевич

## ПОЛИС № 0723 PL 0031

страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельностиПри заполнении Полиса нужно отметить  , ненужное зачеркнуть  или исключить

г. Саратов

"16" ноября 2023 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника отдела корпоративных продаж Саратовского филиала Синичкиной Елены Евгеньевны, действующей на основании Доверенности № Ф07-5/23 от «15» марта 2023 г. с одной стороны, и Васильев Антон Николаевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "15" ноября 2023 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» декабря 2023 года и действует 1 год, до «10» декабря 2024 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек. Агрегатная.
6. Лимиты ответственности	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
7. Страховая премия (размер)  Порядок уплаты:  Первый / единовременный взнос:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей 00 копеек.  <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку уплачиваются в сроки:  подлежит уплате до «10» декабря 2023г. включительно (оплачено п/п № 390703 от 15.11.2023 г.) Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

## 8. Страховые выплаты

В соответствии с Правилами.

При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru>

8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 5 рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. При "страховании в эквиваленте" страховая выплата производится в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному для соответствующей иностранной валюты на дату страховой выплаты.

8.5. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

## 9. Внесение изменений и прекращение договора страхования

В соответствии с Правилами

## 10. Прочие условия

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

10.1.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо



Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) - при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте 58-57-51@bk.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке,

предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. **Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса**

Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015г. Страховщика. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

Приложение 2. Заявление на страхование от "15" ноября 2023г.

Приложение 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации.

Страхователь	Страховщик
Правила вручены Страхователю <b>Васильев Антон Николаевич</b>	<b>АО «СОГАЗ»</b>
Адрес места регистрации: г. Москва, Солнцевский проспект, дом 9, корпус 1, кв. 134 Реквизиты документа, удостоверяющего личность: Паспорт: серия 45 19 № 461087 Дата выдачи: 31.10.2019г. Выдан: ГУ МВД России по г. Москва Код подразделения 770-017 Дата рождения: 25.01.1985г. г.р. Саратов Тел.: (8452) 58-57-51	Юридический адрес: Российская Федерация, 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10 Местонахождение Саратовского филиала: 410600, г. Саратов, ул. Большая Казачья, д. 17/39 e-mail: Reception.Saratov@sogaz.ru Телефон: (8452) 42-78-60 ИНН 7736035485 КПП 997950001 ОГРН 1027739820921 Р/с 40701810899010070001 в банке ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ» г. Москва, БИК 044525220 к/с 30101810145250000220, Код по ОКВЭД 65.12 Код по ОКПО 34196380
 _____ М.П. (подпись) / Васильев А.Н. /	 _____ / Синичкина Е.Е. /







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 602238

Настоящий диплом выдан Васильеву  
Антону Николаевичу (фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 23 сентября 2006 г. по 28 апреля 2007 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской  
приниматско-юридической академии (наименование)  
образовательного учреждения (подразделение) исполнительного профессионального образования)  
по программе «Оценка стоимости  
предприятий (бизнеса)» (наименование программы исполнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 апреля 2007 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Васильева  
Антонна Николаевича (фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятий (бизнеса) (наименование)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Васильев (директор)

Город Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023115-1 « 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Васильеву Антону Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.