

Агентство Независимой Оценки «АЛЬФА»

«АЛЬФА»



www.ocenka-saratov.ru

ОТЧЕТ
№ 01/01-24 АЕ-1

Об определении рыночной стоимости ежемесячных арендных платежей за передачу в аренду 1 кв. м. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А

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	39
7. Описание объекта оценки	41
8. Определение рыночной стоимости арендных платежей сравнительным подходом	43
9. Определение стоимости арендных платежей доходным подходом	64
10. Определение рыночной стоимости арендных платежей затратным подходом	65
11. Согласование результатов оценки	66
12. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости Объекта оценки	67
Источники информации	68

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
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
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. офисных помещений в четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А
Балансовая стоимость объекта оценки	52 921 505,12 руб. по состоянию на 14.09.2012 г.
Дата оценки	12 января 2024 г.
Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценщике, проводившем оценку	<p>Васильев Антон Николаевич:</p> <ul style="list-style-type: none"> - номер контактного телефона оценщика: (8452) 58-57-51, (906)-150-06-24; - местонахождение оценщика (почтовый адрес): 410005, г. Саратов, ул. Университетская, д. 78; - адрес электронной почты оценщика: 58-57-51@bk.ru, VasilievAN@list.ru; - действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 14.01.2008 г. за регистрационным № 1510 (реестр членов СМАО на веб-сайте: https://smao.ru), местонахождение СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), тел.: (495) 83,94-41-70; - 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: https://rosreestr.ru); - профессиональное образование в области оценки бизнеса (предприятия), диплом о профессиональной переподготовке: ПП № 602238, выдан 28.04.2007 г.; - 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. - стаж работы в оценочной деятельности с 01.01.2005 г.; - 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. - трудовой договор № 3 от 05.03.2010 г. с ООО «Агентство Независимой Оценки «Альфа».
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: www.ocenka-saratov.ru; 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"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - 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; - 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%; - 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; - полученная итоговая стоимость достоверна только с учетом приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки; - 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.

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 в аренду 1 кв. м. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А	Не применялся (См. Отказ от использования подхода)	476,00 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. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А, по состоянию на 12 января 2024 года, без учета НДС 20%, округленно составляет:

476 (четыреста семьдесят шесть) 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 в аренду 1 кв. м. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А.</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</p>

	(НЭИ) в полном объеме. 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 соотношение 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,

ООО «Альфа-Оценка»

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)

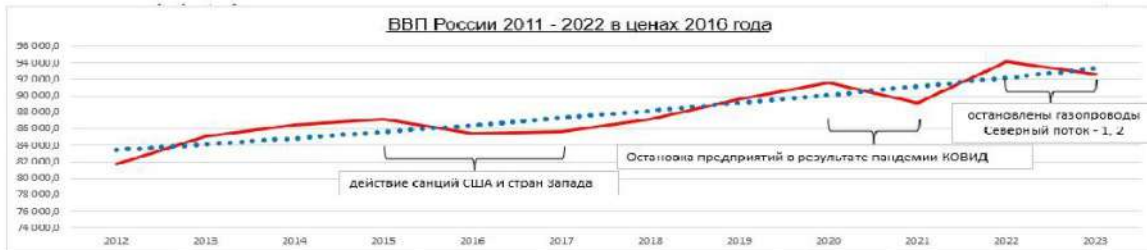
		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная	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

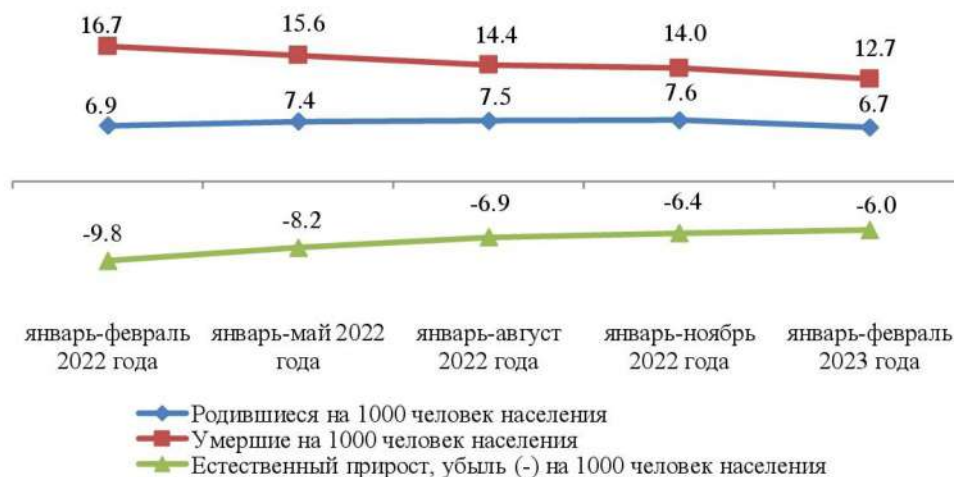
- Демография

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. ¹	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 человек¹), количество выбывших – 1 740 человек, в том числе городское население – 1 584 человека, сельское население – 156 человек (в январе-феврале 2022 года – 1 969 человек¹).

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: сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, - нежилая недвижимость торгово-офисного назначения.

5.4 Обзор рынка торгово-офисной недвижимости г. Саратова

Классификация торгово-офисной недвижимости

На протяжении последних 10 лет в России постепенно была внедрена мировая методика отнесения офисных центров к уровням престижности. В результате этого каждому зданию присваивался определенный класс – "А", "В", "С", "D". Здания класса "А" являются наиболее престижными из всех существующих. Все инженерные коммуникации соответствуют наивысшим международным стандартам, в отделке использованы дорогие высококачественные материалы, в проекте воплощены оригинальные архитектурные решения. В таких зданиях, как правило, размещаются офисы представительского класса. Бизнес-центры класса "А+" должны отвечать всем параметрам, приведенным ниже. Бизнес-центры класса "А" могут уступать классу "А+" по нескольким незначительным параметрам. Бизнес-центры класса "А-" очень близки по качеству классу "А", но уступают ему по нескольким незначительным характеристикам.

К офисам класса "В", как правило, относятся новые либо полностью реконструированные офисные здания с качественной недорогой отделкой, небольшим набором предоставляемых услуг. Офисы класса "В" называют "бюджетными офисами" или офисами "эконом-класса". Различия между офисами категории "В+" и "В" являются незначительными и заключаются, в основном, в качестве отделки и инженерных систем здания. В основном, к офисам класса "С" относятся здания бывших научно-исследовательских институтов, заводоуправлений и пр., которые были перепрофилированы в офисные здания. Эти здания характеризуются низким уровнем предоставляемых услуг и, как правило, внешне выглядят непрезентабельно.

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

Офисные помещения класса "А".

Местоположение	в пределах центра города с наибольшей проходимостью людей, удобный подъезд на наземном транспорте
Здание	новое строительство
Юридическая документация	наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания
Управление зданием	профессиональное управление зданием, отвечающее международным стандартам
Планировка этажа	открытая рациональная планировка с шагом несущих колонн не менее 6 м
Глубина этажа	от окна до окна не более 20 м
Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей)	Не более 12%
Высота между перекрытиями	минимум 3,3 м
Высота от пола до подвесного потолка	минимум 2,75 м
Окна	современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности
Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия	400-450 кг на 1 кв. м
Внутренняя отделка	использование высококачественных отделочных материалов
Фальш-полы и подвесные потолки	возможность установки
Парковка	охраняемая наземная и подземная парковка
Распределение парковочных мест	минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади
Инженерия	современные системы инженерного оборудования здания
Вентиляция и кондиционирование	4/2-х трубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля
Телекоммуникации	наличие оптико-волоконных телекоммуникаций
Охрана	круглосуточная охрана, современные системы безопасности
Лифты	современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей
Электроснабжение	два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания
Инфраструктура	услуги центральной рецепции в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников, ресторан, банкомат, фитнес-центр, полиграфический салон и пр.

Офисные помещения класса "B"

Местоположение	в пределах границ деловых и спальных районов города, вдоль основных транспортных магистралей города.
Здание	новое строительство или полная реконструкция
Юридическая документация	наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания
Управление зданием	профессиональная служба эксплуатации (возможно, силами владельца)
Планировка этажа	допускаются различные значения
Глубина этажа	допускаются различные значения
Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей)	допускаются различные значения
Высота между перекрытиями	минимум 3,3 м
Высота от пола до подвесного потолка	минимум 2,75 м
Окна	современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности
Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия	допускаются различные значения
Внутренняя отделка	использование качественных отделочных материалов
Фальш-полы и подвесные потолки	возможность установки подвесного потолка
Парковка	охраняемая наземная парковка
Распределение парковочных мест	минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади
Инженерия	допускаются различные значения
Вентиляция и кондиционирование	система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования
Телекоммуникации	наличие в здании услуг надежного телекоммуникационного провайдера
Охрана	круглосуточная охрана, современные системы безопасности
Лифты	допускаются различные значения
Электроснабжение	допускаются различные значения
Инфраструктура	услуги центральной рецепции в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и пр.

Офисные помещения класса "С"

Местоположение	допускаются различные значения
Здание	здание без реконструкции, возможен косметический ремонт фасада
Юридическая документация	наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности, возможны проблемы с некоторыми юридическими документами
Управление зданием	эксплуатация здания силами владельца
Планировка этажа	в основном, коридорно-кабинетная планировка
Глубина этажа	допускаются различные значения
Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей)	допускаются различные значения
Высота между перекрытиями	допускаются различные значения
Высота от пола до подвесного потолка	допускаются различные значения
Окна	допускаются различные значения
Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия	допускаются различные значения
Внутренняя отделка	ремонт, преимущественно, выполнен силами арендаторов
Подвесные потолки	допускаются различные значения
Парковка	охраняемая наземная парковка
Распределение парковочных мест	допускаются различные значения
Инженерия	допускаются различные значения
Вентиляция и кондиционирование	возможно наличие сплит-систем кондиционирования
Телекоммуникации	минимум 3 телефонных линии ГТС на 100 кв. м арендуемой площади, возможно присутствие в здании линий коммерческих телефонных провайдеров
Охрана	круглосуточная охрана
Лифты	допускаются различные значения
Электроснабжение	допускаются различные значения
Инфраструктура	допускаются различные значения

В последние годы в Саратове параллельно с развитием бизнеса сформировался так называемый Центральный Деловой Район (ЦДР). По своим границам включает в себя историко-архитектурный центр города с множеством зданий, являющихся памятниками истории и культуры. Это престижная территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. Точечная застройка исторического центра города значительно преобразила облик города, при этом строительство жилых домов в этой зоне ведется преимущественно в сегментах бизнес и комфорт класса. В этой зоне расположено множество зданий коммерческого назначения – офисные центры и торговые комплексы. Девелопмент жилой недвижимости на первых этажах (а именно перевод жилого фонда в нежилой) с 1995 года создал значительный прирост в общем объеме нежилого фонда города.

Достигнув своих максимальных значений в 2014 году, арендные ставки торгово-офисных помещений Саратова начали стремительное падение, длившееся вплоть до середины 2017 года. Общее снижение ставок аренды за кризисный год составило около 30%. При этом наибольшее

снижение пришлось на класс крупных торговых площадок, несколько ниже падали в цене торгово-офисные помещения мелкой нарезки (от 10 до 25 кв.м.).

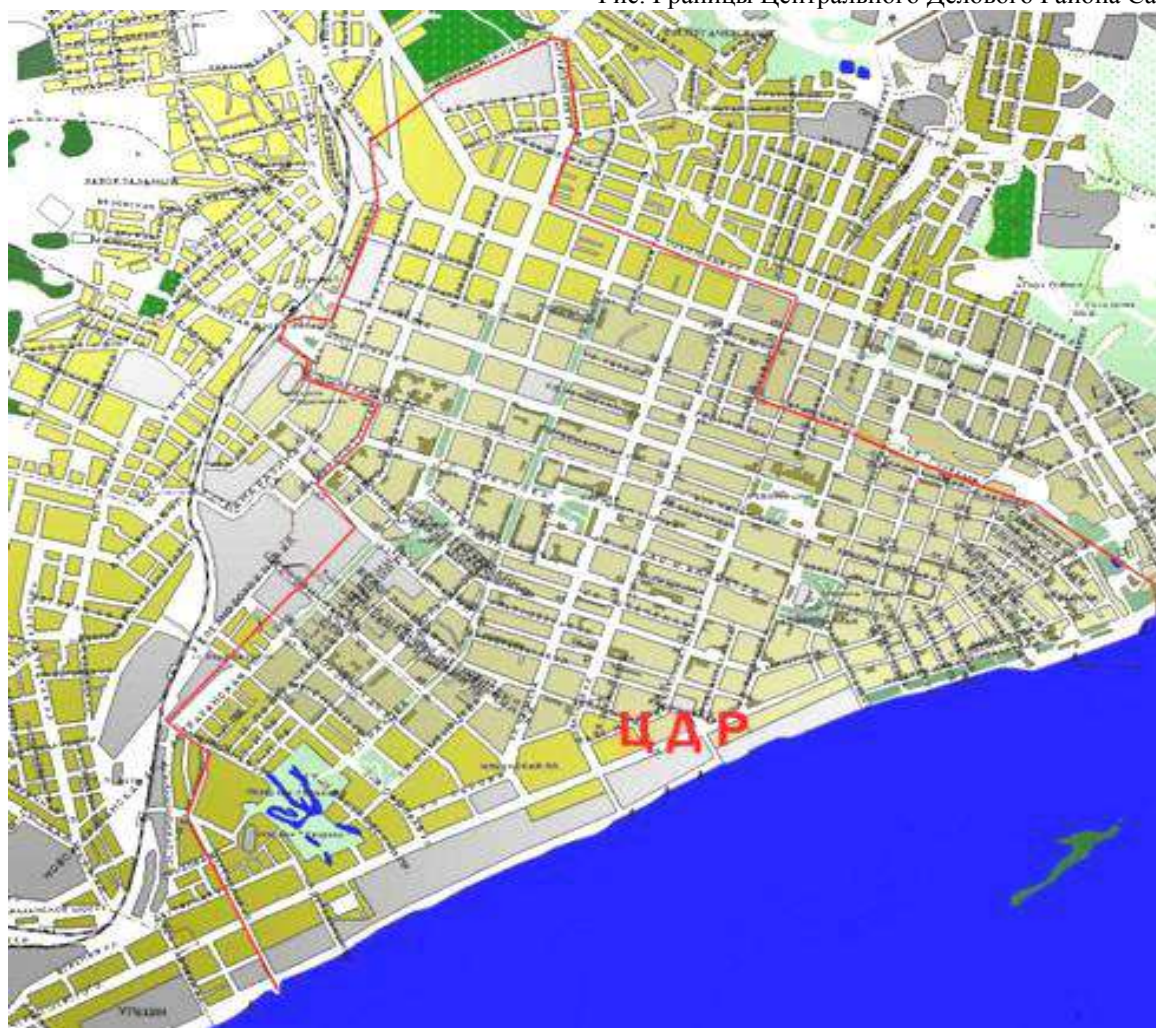
В центре города на первых этажах расположено множество магазинов, салонов и офисов формата «street retail», где уровень арендных ставок достигает 1 200 руб./кв.м./мес., а стоимость торгового помещения площадью ок. 20 кв.м. составляет порядка 1 млн. руб. Таким образом, основная деловая активность города сосредоточена именно в историческом центре.

В отличие от зонирования жилой недвижимости, ЦДР включает в себя как всю первую зону, так и микрорайоны Сенной, ЖД Вокзал и Драмтеатр, поскольку в них расположено большое количество офисных помещений и магазинов, ставки аренды офисных площадей находятся в интервале от 500 до 700 руб./кв.м./мес., торговые площади несколько дороже – 700-800 руб./кв.м./мес.

Таким образом, центральный деловой район представляет собой замкнутую территорию, ограниченную с юга – Набережной реки Волга, далее ул. Дегтярная, Станционная, вдоль железнодорожного полотна до улицы Рабочей, далее по ул. Университетской до Большой Казачьей, включая территорию Привокзальной площади, ул. Аткарская до Большой Садовой (ДЦ «Навигатор»), далее по ул. 1 Садовая до пересечения с Танкистов, ул. Соколова до Симбирской, и далее по ул. Зарубина вниз к Волге. Графически территориальные границы центрального делового района представлены на рис.

Помимо ЦДР в настоящем обзоре применяется вторая зона – Прочие районы, которая включает в себя всю остальную территорию города, исключая границы ЦДР.

Рис. Границы Центрального Делового Района Саратова



Общее описание рынка офисных помещений

Рынок офисных помещений в г. Саратове является вторым сегментом коммерческой недвижимости по степени развития после рынка торговых помещений.

Офисные помещения можно разделить на несколько групп, в зависимости от того в каких зданиях они находятся.

- офисные помещения в зданиях исторической застройки и домах «сталинской» застройки центральной части города. Здания постройки 2-ой половины 19 века, 30-50-х годов 20 века. Характеризуются высокой степенью износа, средним качеством отделки, подъездной планировкой. Большинство офисов имеют отдельный вход с улицы. Сдаются в аренду, количество арендатором ограничено. Объектом сделок купли-продажи являются редко. В основном это офисы, переведенные в нежилой фонд из жилого с соответствующим переоборудованием, перепланировкой и внутренней отделкой.

- офисные помещения в больших административных зданиях. Здания постройки 70-80-х годов 20 века. Характеризуются невысоким качеством отделки, коридорной планировкой. В основном сдаются в аренду, количество арендаторов – большое. Объектом сделок купли-продажи не являются.

- офисные помещения в зданиях новой постройки конца 90-х годов 20 века, начала 21 века. Располагаются на первых этажах, имеют отдельные входы, специальную планировку. Часто подобные дома имеют подземные автостоянки и наземные автостоянки перед зданием. В настоящее время являются объектом купли-продажи на первичном рынке. В аренду практически не сдаются.

- офисные помещения, переводимые из жилого фонда, не использовавшиеся до момента продажи в качестве офисов. Требуют проведения перепланировки, обустройства отдельного входа, внутренней отделки. Являются основным объектом сделок купли-продажи. В аренду практически не сдаются.

Ценовой анализ предложения

Коммерческая площадь на рынке г. Саратова в настоящее время представлена в следующих основных группах зданий города:

- Административные здания промышленных предприятий. (Офисный комплекс «Заря», «Тесарсити»)

- Коммерческие здания офисного назначения. (Деловые центры «Парус», «Дикомп», «Навигатор», «Пилот», «Фрегат»)

- Реконструированный нежилой и жилой фонды.

Ценовой разброс колеблется в зависимости от класса здания и местоположения (район, этаж и др.) Так в границах одного района стоимость может отличаться вдвое, причём возможно они будут располагаться друг против друга. Наибольшее число предлагаемых офисов, как и следовало ожидать, расположены в черте делового центра города (Фрунзенский район, частично Кировский и Октябрьский).



Цена продажи офисов в Саратове

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже офисов в Саратове 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

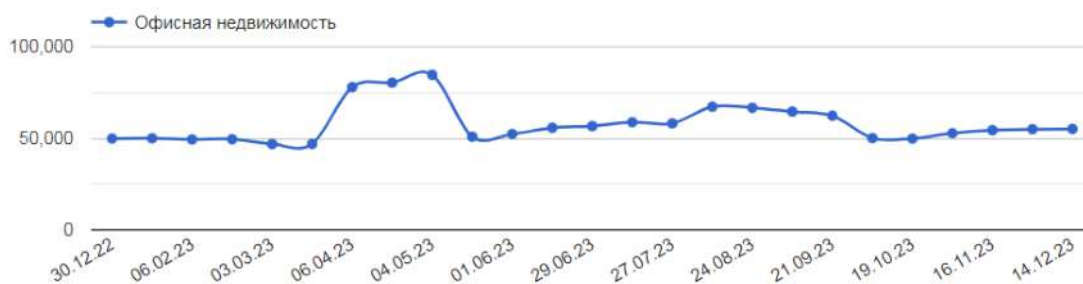
Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Саратов. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
14 декабря 2023	55078.7	+0.22%
30 ноября 2023	54957.8	+1.04%
16 ноября 2023	54383.5	+3.02%
02 ноября 2023	52743.7	+5.52%
19 октября 2023	49834.1	-0.52%
05 октября 2023	50093.3	-24.39%
21 сентября 2023	62311.3	-3.55%
07 сентября 2023	64525.9	-3.26%
24 августа 2023	66631.4	-0.9%
11 августа 2023	67229	+13.56%
27 июля 2023	58112.5	-1.14%
13 июля 2023	58776.5	+3.64%
29 июня 2023	56637.2	+1.63%

Цена аренды офисов в Саратове

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде офисов в Саратове 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](#).

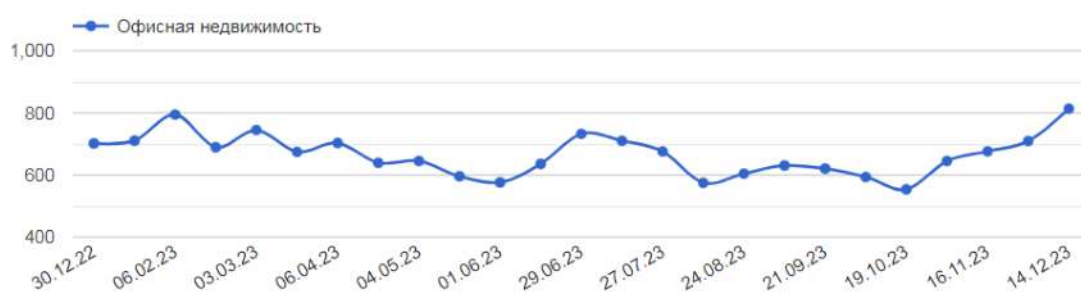
Продажа **Аренда**

Регион Саратов Тип недвижимости Офисы Период 1 год Зависимость Нет

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Саратов. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
14 декабря 2023	813.9	+12.85%
30 ноября 2023	709.3	+4.68%
16 ноября 2023	676.1	+4.6%
02 ноября 2023	645	+14.2%
19 октября 2023	553.4	-7.23%
05 октября 2023	593.4	-4.58%
21 сентября 2023	620.6	-1.58%
07 сентября 2023	630.4	+4.14%
24 августа 2023	604.3	+4.95%
11 августа 2023	574.4	-17.67%

<https://saratov.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form1>

Собственники офисных помещений предпочитают сдавать их в аренду. Поэтому основная часть помещений приобретается в виде реконструированных квартир в жилых домах. Продажа крупных объектов редкое явление. Рынок аренды офисных помещений развит так же хорошо, как и рынок продажи. Ставки арендной платы обычно включают в себя все коммунальные платежи (изредка за исключением электроэнергии и телефонной связи), поэтому зависят от скачков стоимости энергоресурсов и коммунальных услуг. Неплохой индивидуальный офис в центре города со стандартной отделкой можно снять за 600-800 руб. кв.м./мес., аналогичный офис в бизнес-центре можно арендовать значительно дешевле – 400-600 руб. кв.м./мес. Средний арендатор при смене офиса может потратить около месяца на поиск нового офиса, аналогично и

ООО «Альфа-Оценка»

арендодатель, при равных условиях спроса и предложения, тратит тот же срок на поиск нового арендатора.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами торгово-офисной 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.

Представление в отчете информации, используемой для проведения исследования, основывается на положениях ФСО. 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 торгово-офисного 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

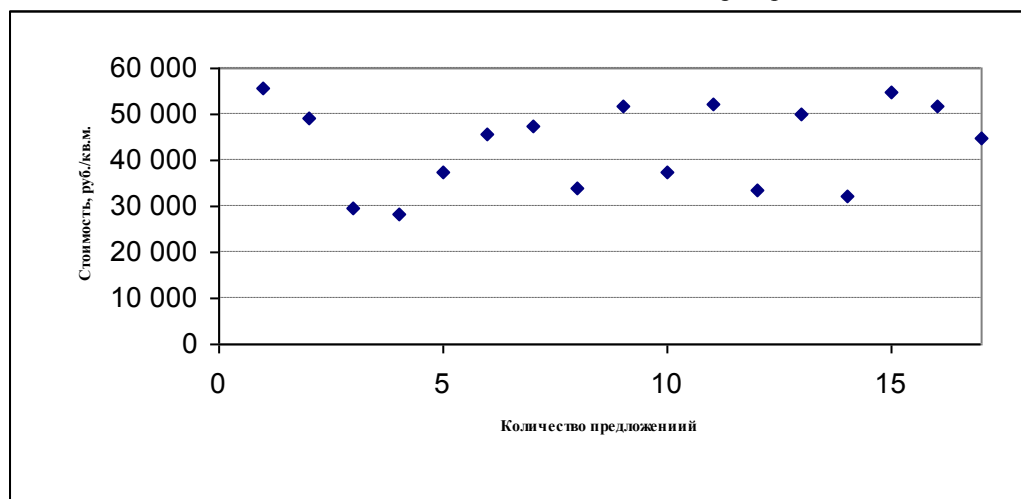
Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Местоположение	г. Саратов / Советская 86/70	г. Саратов / Пугачевская 109	г. Саратов / Пугачевская 96	г. Саратов / Б. Садовая	г. Саратов / Астраханская
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	198,0	365,9	136,0	534,0	241,0
Стоимость, руб.	11 000 000	18 000 000	4 000 000	15 000 000	9 000 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	55 556	49 194	29 412	28 090	37 344

Характеристики	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Местоположение	г. Саратов / Пушкина д.11/15	г. Саратов / Мичурина	г. Саратов / Чернышевского 153	г. Саратов / Железнодорожная 58 б	г. Саратов / Железнодорожная 58 а
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.	5 500 000	26 000 000	17 000 000	6 000 000	10 500 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	45 833	47 273	34 000	51 724	37 234

Характеристики	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15
Местоположение	г. Саратов / Железнодорожная 58 а	г. Саратов / Железнодорожная 58 а	г. Саратов / Большая Казачья	г. Саратов / Б. Казачья, 23/27	г. Саратов / ул. Советская, 86/70
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.kvadrat64.ru	www.kvadrat64.ru	www.kvadrat64.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.	6 400 000	79 000 000	2 900 000	4 800 000	33 396 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	52 330	33 408	50 000	32 000	55 000

Характеристики	Объект № 16
Местоположение	г. Саратов / ул. Железнодорожная/Вавилов а
Источник информации	www.kvadrat64.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	155,0
Стоимость, руб.	8 000 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	51 613

Рис. Статистический разброс стоимости по всем предложениям



Из диаграммы видно, подавляющая часть предложений недвижимости торгово-офисного назначения находится в диапазоне стоимостей 40 000 - 80 000 руб./кв.м., средняя стоимость площадей класса С и D составляет 40 000 – 60 000 руб./кв.м., площади класса В и выше обойдутся значительно дороже ок. 60 000-80 000 руб./кв.м.,

Минимальный срок экспозиции аналогичной оцениваемой недвижимости торгово-офисного 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 современных коммуникационных сетей;
- Этаж расположения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке аренды торгово-офисной недвижимости

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

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Местоположение	Аткарская 66	Торговый центр / Кировский район	Московская	Советская	Степана Разина	ТК "Аврора"
Источник информации	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru
Функциональное назначение помещений	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	6,0	5,0	74,0	95,0	330	1,0
Цена предложения аренды, руб./мес.	6 000	4 500	90 000	120 000	495 000	3 000
Цена предложения аренды 1 кв.м. площади, руб./кв.м./мес.	1 000	900	1 216	1 263	1 500	3 000

Характеристики	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12
Местоположение	Чапаева / Советская	Горького / Европа сити	Чапаева 47/48	Новоузенская	Шелковичная	Клочкова
Источник информации	www.do64.ru	www.sarbc.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru
Функциональное назначение помещений	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	2	10	30,2	164	286	72
Стоимость, руб.	4 400	20 000	42 280	57 400	85 600	20 000

Стоимость 1 кв.м площади, руб.	2 200	2 000	1 400	350	299	278
--------------------------------	-------	-------	-------	-----	-----	-----

Характеристики	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18
Местоположение	Б. Садовая	Шелковичная 37	Бегова / Б Садовая	Бегова / Б Садовая	2 Детский	Драмтеатр
Источник информации	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	70	54	500	200	154	55
Стоимость, руб.	24 500	13 500	95 000	48 000	60 000	23 000
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	350	250	190	240	390	418

Характеристики	Объект № 19	Объект № 20	Объект № 21	Объект № 22	Объект № 23	Объект № 24
Местоположение	Аткарская	Б Садовая	ДЦ Дикомп	ДЦ Дикомп	Чапаева / Советская	Кирова
Источник информации	www.kvadra t64.ru	www.kvadra t64.ru	www.olx.ru	www.olx.ru	www.do64.ru	www.kvadra t64.ru
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь кв.м.	15	56	20	20	20	35
Стоимость, руб.	6 000	25 000	6 000	7 500	440	1500
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	400	446	300	375	220	428

Из таблиц видно, подавляющая часть предложений аренды недвижимости торгово-офисного назначения находится в диапазоне стоимостей 200 - 800 руб./кв.м./мес., средняя стоимость коммерческой площади с высоким качеством отделки составляет 500 - 700 руб./кв.м./мес. Площади под торговые автоматы и банкоматы стоят значительно дороже 1000 - 4000 руб./кв.м./мес.

В ходе анализа информации о сходных объектах из выборки были выделены объекты торгово-офисного сегмента рынка наиболее схожих по качественным и количественным параметрам с объектами, в отношении которых производятся оценочные действия.

В виду специфичности объекта оценки (новое строение, большая площадь, высокий уровень отделки) объекты аналоги были подобраны в территориальных районах, равноудаленных от делового центра г. Саратова.

Минимальный срок экспозиции аналогичной оцениваемой недвижимости торгово-офисного назначения составляет 6 месяцев, для крупных объектов с большим физическим износом срок увеличивается до 9 мес.

Значительный ценовой разброс связан со следующими ценообразующими факторами:

- местоположение;
- этаж расположения;
- наличие современных коммуникационных сетей.

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

Ценообразующие факторы – наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные показатели отдельно взятого объекта недвижимости. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога. В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные ценообразующие факторы формирования стоимости офисной недвижимости.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).

- Время продажи.
- Возможность торга.
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Расположение относительно «красной линии».
- Тип объекта.
- Общая площадь.
- Этаж расположения помещений.
 - Наличие отдельного входа.
- Тип парковки.
- Состояние конструктивных элементов здания.
- Класс и состояние отделки.

Передаваемые имущественные права. Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.

Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки). Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Степень влияния зависит от конкретных условий.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Возможность торга. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Также немаловажное значение имеет локальное расположение объекта коммерческой недвижимости.

Также существенным фактором местоположения является транспортная доступность объекта.

Расположение относительно «красной линии». Объекты коммерческой недвижимости, имеющие выход на красную линию, как правило, дороже объектов, расположенных внутриквартально.

Общая площадь. Как правило, цены продаж/аренды 1 кв. м объекта с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Этаж расположения помещений. Этаж расположения оказывает влияние на стоимость офисных объектов. По данным аналитики самыми дорогими являются офисные помещения на первом этаже.

Наличие отдельного входа. Для коммерческих объектов имеет значение наличие отдельного входа с улицы. Стоимость помещений с отдельным входом обычно дороже, чем без него.

Тип парковки. К основным показателям обеспеченности инфраструктурой относят наличие мест для парковки автомобилей. При прочих равных условиях наличие у коммерческого объекта недвижимости паркинга может оказывать существенное влияние на его стоимость.

Состояние конструктивных элементов здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания и его конструктивных элементов и инженерного оборудования

является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Основными факторами, влияющими на достижение зданием предельно-допустимого физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания.

Класс отделки. Цены предложений и арендные ставки офисных помещений могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и с простым (косметическим) ремонтом. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.

Состояние отделки. Цены предложений и арендные ставки офисных объектов могут варьироваться в зависимости от состояния отделки в помещениях. Отделка помещений может находиться в отличном или хорошем состоянии, т.е. не требующем проведения ремонта или может иметься необходимость проведения косметического или капитального ремонта. Величина корректировки определяется в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций.

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 9-12 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 низкая.

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

Объект оценки представляет собой коммерческую недвижимость, которая относится к сегменту торгово-офисной недвижимости.

- Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

- Высоким спросом пользуются деловые районы, это объясняется хорошей транспортной доступностью данных районов, которую обеспечивают общественный транспорт.

- Уровень вакантных торгово-офисных площадей составляет, по оценкам различных источников, в среднем, 15-20 %.

- Ставки капитализации в сегменте торгово-офисной недвижимости составляют 12-15%.

- Ставки аренды сильно зависят от качества и локации офисного здания.

- Средневзвешенная цена продажи торгово-офисных помещений составила 30 000 руб./кв. м.

- Исходя из проведенного анализа рынка торгово-офисной недвижимости, можно сделать заключение, что данный рынок является активным.

- Основными ценообразующими факторами для торгово-офисной недвижимости являются местоположение, площадь, уровень и состояние отделки, наличие отдельного входа, этаж расположения, правовой статус.

По данным www.ocenka-saratov.ru

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- гостиничное;
- складское.

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

Жилое назначение

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

Производственное и складское назначение

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

Офисное назначение

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

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

Торговое назначение

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

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

Гостиничное использование

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

Таб. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта аренды

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

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а, также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик, пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта аренды является текущее использование, т.е. в качестве торгово-офисного помещения.

7. Описание объекта оценки

7.1 Состав объекта оценки

Рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу в аренду 1 кв. м. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А.

7.2 Назначение и текущее использование объекта аренды

Основное назначение объекта аренды – областной бизнес-инкубатор. 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 А
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 собственности ООО «БИЗНЕС-ИНКУБАТОР СО» на нежилое двухэтажное кирпичное здание общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А
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	1320,3 м.кв.
Средняя высота потолков, м	3,35
Этажность	2 + цоколь+чердак
Год постройки	1887 (последняя реконструкция, достройка и модернизация - 2012)
Памятник архитектуры и культуры	Не зарегистрировано
Инженерное оборудование улучшений	
Центральное отопление	Стандартное оборудование
Газоснабжение	Стандартное оборудование
Водопровод	Стандартное оборудование

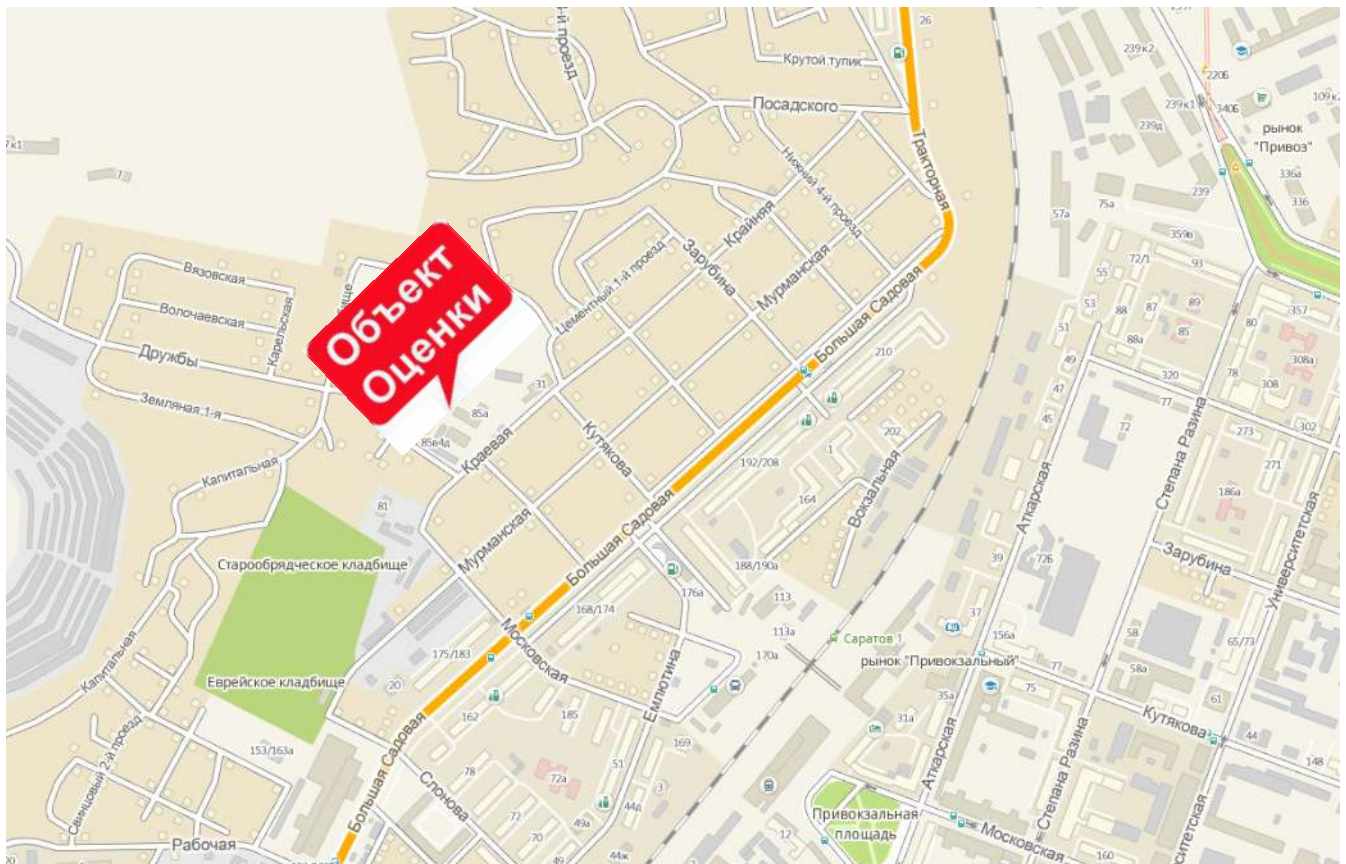
Горячее водоснабжение	Нет
Канализация	Стандартное оборудование
Электроосвещение	Стандартное оборудование
Радио	Нет
Телефон	Стандартное оборудование
Телевидение	Нет

Таб. 2 Описание конструктивных элементов объекта согласно копии технического паспорта

Материал	Характеристика	Примечание
Фундаменты		
Согласно тех. паспорту железобетонный	Хорошее	-
Наружные и внутренние капитальные стены		
Кирпичные	Хорошее	-
Перекрытия		
Железобетонные	Хорошее	-
Крыша		
Рулонная, совмещенная с перекрытием	Хорошее	-
Полы		
Бетонные, линолеум	Хорошее	-
Проёмы		
Пластиковые комбинированные	Хорошее	-
Отделочные работы		
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

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

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

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

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Саратове, были выбраны четыре сопоставимых объекта, предложенные для аренды в 2023 году. Характеристики сопоставимых объектов представлены таблице.

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

8.4 Применение корректировок к стоимости объектов-аналогов и их измерение

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

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

Корректировка на наличие земельного участка в предложении продажи. Так как объекты-аналоги, представлены к продаже с необходимым для обслуживания и эксплуатации здания земельным участком, так же как и объекты оценки, в отношении которых производятся оценочные действия, то корректировка на наличие земельного участка в предложении продажи применяется к аналогам имеющим выделенный земельный участок. Рыночная стоимость прав на земельный участок объекта оценки определена в соответствующем разделе отчета.

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 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

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»

Так как из данных, приведенных в таблице, цены предложений отличаются от цен реальных сделок, то вводится понижающая корректировка - Скидка на цены объектов со средним значением диапазона 9 % 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 функциональное назначение площадей.

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 109

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

Соответственно стоимость аренды помещений в отдельно стоящем здании на 8% дороже аренды встроенно-пристроенных помещений.

Рынок аренды площадей под размещение терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов имеет ряд отличительных особенностей. Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за такие места зависит от проходимости места, в результате чего арендная плата за такие объекты может ставиться в зависимость от оборота арендатора.

Исследование показало, что площади под размещение терминалов, кофе-аппаратов и тп. сдаются в аренду по ставке, превышающей величину ставки торговых площадей в том же здании. При этом существует разница в арендных стажа площади под терминалы (банкоматы) и под торгам (вендинговые) аппараты: за платежные терминала, как правило, выше.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты позволяющие производить переход от удельных ставок за основные площади офисно-торговых объектов к арендным ставкам за площади, отведенные под размещение терминалов/банкоматов, размещение вендинговых аппаратов.

Кроме того, в данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Соответственно стоимость аренды площадей под банкоматы и прочее в 1,69 раза дороже аренды основных торгово-офисных площадей.

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов — оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, с 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 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,84	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,84	0,86

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»

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высокочлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высокочлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,22	1,25
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. г. Нижний Новгород – 2018 г.

Лейфер Л. А., «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

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 прочим функциональным назначением.

Расчет корректировки на функциональное назначение частей здания.

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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.

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)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 102

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 105

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

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»

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

Таб. Интервал значений корректировки на наличие отдельного входа

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

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»

Корректировка на ограниченность доступа к объекту. Корректировка вводится для учёта ограничений доступа к объекту, таких как расположение объекта на территории огороженной промбазы (закрытой территории). Размер корректировки для объектов расположенных на

территории огороженной промбазы, относительно объектов со свободным доступом, составляет, исходя из таблицы ниже – 19%.

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на ограниченность доступа к объекту

Таблица 98.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

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»

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. Размер корректировки для объектов имеющих различные параметры местоположения определен исходя из таблицы ниже.

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на местоположение

Таблица 11

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Матрицы коэффициентов

Таблица 13

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Таблица 14

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

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»

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.

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Таблица 56

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 57

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

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»

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Поправка на расположение относительно «красной линии» вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны с различной доступностью к красной линии. Размер корректировки для объектов не обеспеченных выходом на красную линию, относительно объектов с выходом на красную линию, составляет, исходя из таблицы ниже – 20%.

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на расположение относительно «красной линии»

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

ООО «Альфа-Оценка»

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.

Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Если говорить об объектах коммерческого назначения, то близость к остановкам общественного транспорта - характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком от остановки до объекта.

Поправка на близость к остановкам общественного транспорта определена исходя из нижеследующей таблицы, поскольку для аналитического расчета поправки недостаточно статистической информации о рыночных сделках с аналогичными объектами недвижимости.

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15 - 1,17

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»

Корректировка на пешеходный трафик.

Стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью.

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

Таб. Интервал значений поправочного коэффициента на пешеходный трафик

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены объекта свободного назначения (ОСН), расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же ОСН, расположенного на улице с высоким трафиком	0,83	0,81	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,76	0,74	0,77
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения (ОСН) расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же ОСН, расположенного на улице с высоким трафиком	0,77	0,75	0,78

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»

Корректировка на наличие парковки. Поправка на наличие парковки вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. Поправка определена исходя из нижеследующей таблицы.

Таб. Интервал значений корректировки на наличие парковки

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Матрицы коэффициентов

Таблица 95

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

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»

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 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 117

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

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»

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, деревянные. Поправки определены исходя из нижеследующей таблицы

Таб. Интервал значений корректировки на капитальность строения

5.4. Элемент сравнения – материал стен
Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. г. Нижний Новгород – 2018 г.
 Лейфер Л. А., «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

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

Отделка типа «люкс»

Отделка в среднем состоянии

Отделка требующая косметического ремонта

Без отделки

Величина корректировки рассчитана на основании данных таблицы, представленной ниже:

Таблица 146

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

Матрицы коэффициентов

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,74
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

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»

Корректировка на техническое состояние. 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 23%.

Для объектов в **удовлетворительном** техническом состоянии относительно объектов в **неудовлетворительном** техническом состоянии корректировка составит 29%.

Для объектов в **хорошем** техническом состоянии относительно объектов в **неудовлетворительном** техническом состоянии корректировка составит 51%.

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

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

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

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

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

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:

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

- B_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.

8.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом с применением корректировок к стоимости объектов-аналогов приведен в таблицах:

Таб. Введение корректировок на стоимость объектов-аналогов сравнительным подходом

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект оценки
Местоположение	Саратов, р-н Кировский, Краевая ул., 81	Саратов, Большая Садовая ул., 153/163	Саратов, Большая Садовая ул., 158	Саратов, Большая Садовая ул., 153/163	г. Саратов, ул. Краевая, д. №85
Источник информации	https://saratov.ci an.ru/rent/commercial/275884656/	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_2483341559	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_1420696951	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m2_2547673156	
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое офисное здание
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	15,0	51,0	20,0	20,0	1320,3
Цена предложения объекта-аналога, руб.	8 250	25 500	9 000	10 000	
Стоимость предложения 1 кв.м площади здания, руб.	550,00	500,00	450,00	500,00	
Включение/не включение величины НДС в стоимости объекта	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС
Корректировка на величину НДС, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на величину НДС, руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	550,00	500,00	450,00	500,00	
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, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
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	500,00	450,00	500,00	
Поправка на торг (Скидка на уторгование), %	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%	
Поправка на торг, руб.	-53,00	-48,00	-43,00	-48,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
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, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Дата продажи	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024	Январь 2024

Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на дату продажи, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Юридические права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на юридические права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на юридические права, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Функциональное назначение здания, помещения	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое торгово-офисное помещение	Нежилое офисное здание
Корректировка на юридические права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на функциональное назначение, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Общая площадь здания, помещения, кв.м.	15,00	51,00	20,00	20,00	1320,3
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть	Отдельный вход есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на наличие отдельного входа, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Ограниченность доступа к объекту	Доступ к объекту не ограничен	Доступ к объекту не ограничен	Доступ к объекту ограничен	Доступ к объекту не ограничен	Доступ к объекту не ограничен
Корректировка на ограниченность доступа к объекту, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на ограниченность доступа к объекту, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Поправка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на местоположение, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Локальное местоположение в пределах населенного пункта	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Поправка на локальное местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на локальное местоположение, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Расположение относительно «красной линии»	Хорошее, с выходом на красную линию	Хорошее, с выходом на красную линию	Хорошее, с выходом на красную линию	Хорошее, с выходом на красную линию	Хорошее, с выходом на красную линию
Поправка на расположение относительно «красной линии», %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на расположение относительно «красной линии», руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Близость к остановкам общественного транспорта	Вблизи остановок общественного транспорта	Вблизи остановок общественного транспорта	Вблизи остановок общественного транспорта	Вблизи остановок общественного транспорта	Вблизи остановок общественного транспорта
Поправка на близость к остановкам общественного транспорта, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на близость к остановкам общественного транспорта, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	497,00	452,00	407,00	452,00	
Пешеходный трафик	Высокий пешеходный трафик	Средний пешеходный трафик	Средний пешеходный трафик	Средний пешеходный трафик	Средний пешеходный трафик
Поправка на пешеходный трафик, %	-14,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на пешеходный трафик, руб.	-70,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	427,00	452,00	407,00	452,00	
Наличие парковки	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка
Поправка на наличие парковки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на наличие парковки, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	427,00	452,00	407,00	452,00	
Этаж расположения	2	5	2	1	1
Корректировка на этаж расположения, %	13,0%	13,0%	13,0%	0,0%	
Корректировка на этаж расположения, руб.	56,00	59,00	53,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	483,00	511,00	460,00	452,00	
Капитальность строения	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение
Поправка на капитальность строения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на капитальность строения, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	483,00	511,00	460,00	452,00	
Состояние отделки	Отделка в хорошем состоянии, ремонт не требуется	Отделка в хорошем состоянии, ремонт не требуется	Отделка в хорошем состоянии, ремонт не требуется	Отделка в хорошем состоянии, ремонт не требуется	Отделка в хорошем состоянии, ремонт не требуется
Поправка на состояние отделки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Поправка на состояние отделки, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	483,00	511,00	460,00	452,00	

Техническое состояние помещений	Хорошее техническое состояние	Хорошее техническое состояние	Хорошее техническое состояние	Хорошее техническое состояние	Хорошее техническое состояние
Корректировка на техническое состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на техническое состояние, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная итоговая стоимость 1 кв.м. без учета НДС, руб./кв.м.	483,00	511,00	460,00	452,00	
Сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам	48	48	48	48	
Количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту	3	2	2	1	
Удельный вес объекта-аналога	0,234375	0,239583	0,239583	0,244792	
Абсолютный вес объекта-аналога	0,244565	0,250000	0,250000	0,255435	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки без учета НДС, руб./кв.м.	476,00				

Таким образом, ставка арендной платы для Объекта оценки будет определяться, как скорректированная ставка арендной платы по выбранным объектам-аналогам, с учетом поправок, и составит 476,00 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.

8.1 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.

9.2 Определение полной восстановительной стоимости зданий и сооружений с учетом износа

Общая формула расчета восстановительной стоимости:

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

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

где:

C – полная восстановительная стоимость 1 кв.м.;

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

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

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

$K_{2000/2024}$ – коэффициент удорожания стоимости строительства в уровне цен 2000 года в уровень 2024 года, Письмо Федерального агентства по строительству и ЖКХ №ВБ-82/02 от 16.01.2008г.;

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	476,00
Сравнительный подход	476,00	1	
Доходный подход	Не применялся	0	

Таким образом, рыночная стоимость ежемесячных арендных платежей за передачу в аренду 1 кв. м. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А, составляет 476,00 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. офисных помещений в нежилом четырехэтажном (в том числе цоколь и чердак) здании общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А, по состоянию на 12 января 2024 г., без учета НДС, округленно составляет:

476 (четыреста семьдесят шесть) 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 четырехэтажное (в том числе цоколь и чердак) здание общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А, от 23.12.2010 г. Предоставлен заказчиком.

Кадастровый паспорт на нежилое четырехэтажное (в том числе цоколь и чердак) здание общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А, от 23.12.2010 г. Предоставлен заказчиком.

ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВООДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Выписка из ЕГРН на нежилое четырехэтажное (в том числе цоколь и чердак) здание общей площадью 1 320,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д. № 85, Литер А. 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://sraroo.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://sraroo.ru/upload/iblock/9b5/Utochnennye-sootnosheniya-dlya-otsenki-rynochnoy-AP-za-polzovanie-ZU.pdf>

Результаты фотофиксации объекта оценки

Внешний вид и фасад



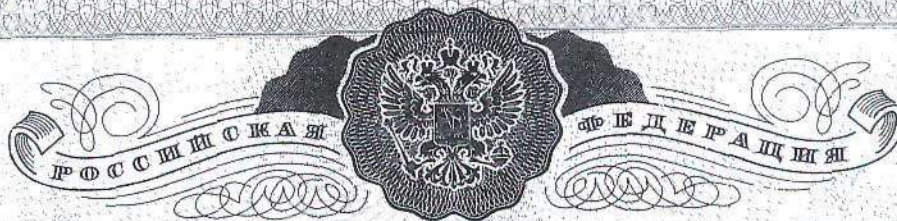
Внутреннее состояние офисных помещений





Состояние помещений общего пользования





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"22" августа 2012 года

Документы-основания: • Распоряжение Комитета по управлению имуществом г. Саратова от 15.08.2012 №599-р

Субъект (субъекты) права: Государственное унитарное предприятие Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", ИНН: 6452930718, ОГРН: 1076450008315, дата гос. регистрации: 04.09.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по Саратовской области, КПП: 645201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 4 в том числе цоколь и чердак - этажный, общая площадь 1 320,3 кв.м, инв. № 63:401:003:000064760, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-11/495/2012-086

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2012 года сделана запись регистрации № 64-64-11/511/2012-025

Регистратор

Куркова И. В.

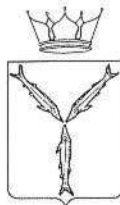


(подпись)

64-АГ

653407





КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

От 15.08.12 № 539

г. Саратов

**О передаче имущества государственному
унитарному предприятию Саратовской области
«Бизнес-инкубатор Саратовской области»**

В соответствии со статьями 296 и 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, Положением о комитете по управлению имуществом Саратовской области, утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 03.05.2005 № 137-П, на основании писем государственного унитарного предприятия Саратовской области «Бизнес-инкубатор Саратовской области» от 10.08.2012 № 213/12, министерства экономического развития и торговли Саратовской области от 09.08.12 № 16-6-594/12:

1. Исключить из состава имущества, находящегося в оперативном управлении министерства экономического развития и торговли Саратовской области объект недвижимости – нежилое четырехэтажное здание, лит.А, общей площадью 1320,3 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. Краевая, д.№85.

2. Передать в установленном порядке имущество, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, государственному унитарному предприятию Саратовской области «Бизнес-инкубатор Саратовской области» и закрепить его на праве хозяйственного ведения за указанным предприятием.

Имущество, закрепляемое за государственным унитарным предприятием Саратовской области «Бизнес-инкубатор Саратовской области», является государственной собственностью Саратовской области.

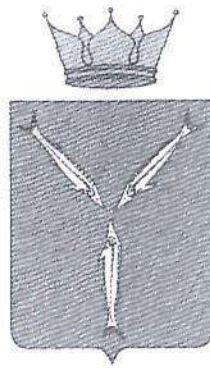
2. Государственному унитарному предприятию Саратовской области «Бизнес-инкубатор Саратовской области» совместно с министерством экономического развития и торговли Саратовской области:

- представить в комитет по управлению имуществом области акт приема-передачи имущества, передаваемого согласно пункту 1 настоящего распоряжения;
- зарегистрировать в установленном порядке прекращение (возникновение) права оперативного управления (хозяйственного ведения) на объект недвижимости, указанный в пункте 1 распоряжения, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области;
- представить в комитет по управлению имуществом области документы для внесения изменений в реестр государственного имущества области.

Министр области -
председатель комитета



О.А. Галкин



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
“САРАТОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ”**



**Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

здания

Дата 23.12.2010г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер 63:401:003:000064760
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Нежилое здание

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	г САРАТОВ	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	г
	наименование	САРАТОВ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	ул
	наименование	КРАЕВАЯ
Номер дома	85	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (кв.м) 1320,3
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение нежилое здание

1.5. Этажность: 4эт. в том числе цоколь и количество
количество этажей чердак подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 64:48:030336:194

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста не значатся.

1.10. Наименование органа или организации

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "САРАТОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ", ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ; реквизиты свидетельства об аккредитации: серия РН-1 № 000018, запись в реестре аккредитованных организаций № 241 от 04.08.2005 г.



Начальник

Петриков В.В.

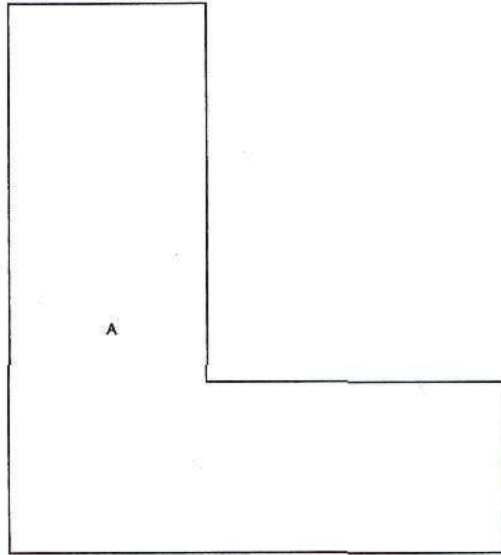
Кадастровый паспорт
здания

(вид объекта - недвижимого имущества)

Лист 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 63:401:003:000064760

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



ул. Краевая



Масштаб 1:500

Начальник:

_____ (полное наименование должности)

М.П. _____ (подпись)

Петриков В.В.

_____ (инициалы, фамилия)

Инвентарный номер	63:401:003:000064760
Реестровый номер	6476:201210:003:000064760
Кадастровый номер	64 : 48 : 030336:194 : 63:401:003:000064760

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

"САРАТОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Центральное отделение

Технический паспорт

объекта недвижимости нежилого фонда

Нежилое здание

Изготовлен 23.12.2010

адрес объекта :

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

дения о принадлежности объекта

Объект права	Форма собственности	Доля (часть, литера)	Документ-основание	Дата и номер государственной регистрации
			Учетная запись	

II. Общие сведения

Литера	Наименование объекта	Тип объекта (части объекта)	Этаж-ность	Подзем. этаж-ть	Год постр-ки	Год посл. капремонта	Параметр	Тип параметра
А	Нежилое здание	Основное строение	4эт. в том числе цоколь и чердак			-	1320,3	Общая площадь (кв.м)
а	вход в цокольный этаж	вход в цокольный этаж				-	0	Общая площадь (кв.м)
к	Крыльцо	Крыльцо				-	0	Общая площадь (кв.м)
п	Приямки	Приямки				-	0	Общая площадь (кв.м)

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

Литера	Формула расчёта площади по наружному обмеру	Площадь застройки	Высота (глубина)	Формула расчёта количества оцениваемых единиц	Кол-во единиц	Единица измерения	Примечание
А		547,0			5327	куб.м	
а		7,4			0		
к		24,2			0		
п		10,9					

Разделение стоимости объекта и его элементов

Код	Сбор-ник	Таб-лица	Раз-дел	Ед. изме-рения	Кол-во единиц	Стоимость единицы	Коефф. на гр. кап-ти	Попр. на отл-ие от аналога	Прочие коефф.	Стоимость ед. с попр. коефф.	Восст. стоимость (цены 69г)	Инфляц. коефф-фициент	Восст. стоим. в ценах т.г.	% износа	Инвентариза-ционная стоимость
A	28	85	a	куб.м	5327	19,10	1	1	1	19,10	101746	44,3729	4514768	0	4514768
Итого по объекту											101746		4514768		4514768

1. Благоустройства, кв.м

Интера	Водо-провод	Кана-лизация	Электро-снабжение	Горячее водоснабжение	Газоснаб-жение	Тип отопления	Отапливаемая площадь	Лифт пасс. (шт.)	Лифт груз. (шт.)	Мусоро-провод
A	1320,3	1320,3	1320,3	-	1320,3	централизованное от квартирных котельных	1320,3	-	-	-

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	
A		цокольный		1	коридор		17,4		17,4		2,2
A		цокольный		2	коридор		21,8		21,8		2,2
A		цокольный		3	помещение		12,6		12,6		2,2
A		цокольный		4	помещение		4,3		4,3		2,2
A		цокольный		5	помещение		95,2		95,2		2,2
A		цокольный		6	теплоузел		41,5		41,5		2,2
Итого по этажу (цокольный)							0,0	192,8	192,8		
A	1			1	тамбур		2,5		2,5		3,4
A	1			2	лестница		20,2		20,2		3,4
A	1			3	коридор		58,0		58,0		3,4
A	1			4	учебный класс		17,5		17,5		3,4
A	1			5	учебный класс		12,2		12,2		3,4
A	1			6	учебный класс		17,6		17,6		3,4
A	1			7	учебный класс		17,5		17,5		3,4
A	1			8	учебный класс		17,9		17,9		3,4
A	1			9	учебный класс		12,2		12,2		3,4
A	1			10	учебный класс		18,2		18,2		3,4
A	1			11	тамбур		6,6		6,6		3,4
A	1			12	коридор		23,1		23,1		3,4
A	1			13	кабинет		8,1		8,1		3,4
A	1			14	учебный класс		18,0		18,0		3,4
A	1			15	коридор		41,1		41,1		3,4
A	1			16	учебный класс		24,6		24,6		3,4
A	1			17	учебный класс		17,5		17,5		3,4
A	1			18	учебный класс		21,2		21,2		3,4
A	1			19	лестница		15,5		15,5		3,4
A	1			20	коридор		9,0		9,0		3,4
A	1			21	учебный класс		54,3		54,3		3,4
A	1			22	учебный класс		37,8		37,8		3,4
A	1			23	лестница		17,5		17,5		3,4
A	1			24	коридор		3,2		3,2		3,4
A	1			25	туалет		1,0		1,0		3,4
A	1			26	коридор		4,4		4,4		3,4
A	1			27	туалет		1,0		1,0		3,4
A	1			28	туалет		1,0		1,0		3,4
A	1			29	коридор		2,1		2,1		3,4
A	1			30	коридор		4,5		4,5		3,4
A	1			31	кладовая		7,1		7,1		3,4
A	1			32	электрощитовая		10,4		10,4		3,4
A	1			33	учебный класс		17,2		17,2		3,4
A	1			34	учебный класс		17,7		17,7		3,4
Итого по 1 этажу							321,4	236,3	557,7		
A	2			1	лестница		24,6		24,6		3,35
A	2			2	коридор		58,6		58,6		3,35
A	2			3	учебный класс		17,8		17,8		3,35
A	2			4	учебный класс		12,8		12,8		3,35
A	2			5	учебный класс		17,9		17,9		3,35
A	2			6	учебный класс		17,9		17,9		3,35
A	2			7	учебный класс		17,3		17,3		3,35
A	2			8	учебный класс		12,5		12,5		3,35
A	2			9	учебный класс		17,5		17,5		3,35
A	2			10	учебный класс		14,1		14,1		3,35
A	2			11	учебный класс		18,1		18,1		3,35
A	2			12	учебный класс		18,0		18,0		3,35
A	2			13	учебный класс		17,8		17,8		3,35
A	2			14	учебный класс		13,3		13,3		3,35
A	2			15	учебный класс		23,1		23,1		3,35
A	2			16	коридор		53,4		53,4		3,35

Литера	Этаж	Тип этажа	№ помещ.	№ на плане	Наименование помещения	Формула подсчета площади помещения по внутреннему обмеру	Площадь				Внутр. высота помещения м
							Основная	Вспомогательная	Общая	Иная	
A	2			17	лестница		15,6	15,6		3,35	
A	2			18	учебный класс		24,3	24,3		3,35	
A	2			19	учебный класс		78,6	78,6		3,35	
A	2			20	лестница		17,6	17,6		3,35	
A	2			21	коридор		3,1	3,1		3,35	
A	2			22	туалет		1,0	1,0		3,35	
A	2			23	туалет		1,0	1,0		3,35	
A	2			24	туалет		1,0	1,0		3,35	
A	2			25	коридор		4,4	4,4		3,35	
A	2			26	коридор		4,5	4,5		3,35	
A	2			27	коридор		2,1	2,1		3,35	
A	2			28	касса		8,4	8,4		3,35	
A	2			29	коридор		2,6	2,6		3,35	
A	2			30	серверная		6,0	6,0		3,35	
A	2			31	учебный класс		17,7	17,7		3,35	
A	2			32	учебный класс		16,6	16,6		3,35	
Итого по 2 этажу							355,3	203,9	559,2		
A	3	чердачный		1	вентиляционная камера		4,9	4,9		2,8	
A	3	чердачный		2	вентиляционная камера		5,7	5,7		2,8	
Итого по 3 этажу (чердачный)							0,0	10,6	10,6		
Итого по литере "А"							676,7	643,6	1320,3		
Итого по помещениям							676,7	643,6	1320,3		

VIII.

по

IX.

ок

2С

X. I

№

п/п

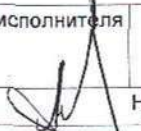


1

2

VIII. Экспликация площади земельного участка

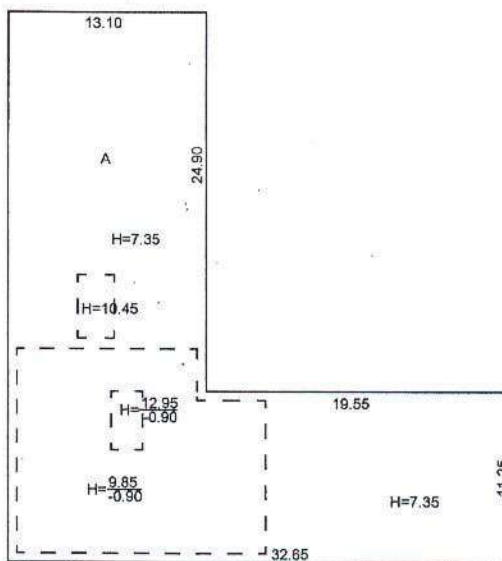
по документам	Площадь участка			
	застроенная		незастроенная	
	строения	сооружения	грунт	зелёные насаждения
0	546	0	0	

IX. Сведения об обследованиях объекта.

Дата окончания обследования	Вид обследования	Ф.И.О. и подпись исполнителя	Ф.И.О. и подпись проверяющего
20.12.2010	Первичная инвентаризация	Плигин А.А. 	Новикова Л.Н.  

X. Перечень прилагаемых документов.




№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Ситуационный план	1
2	Поэтажный план	4

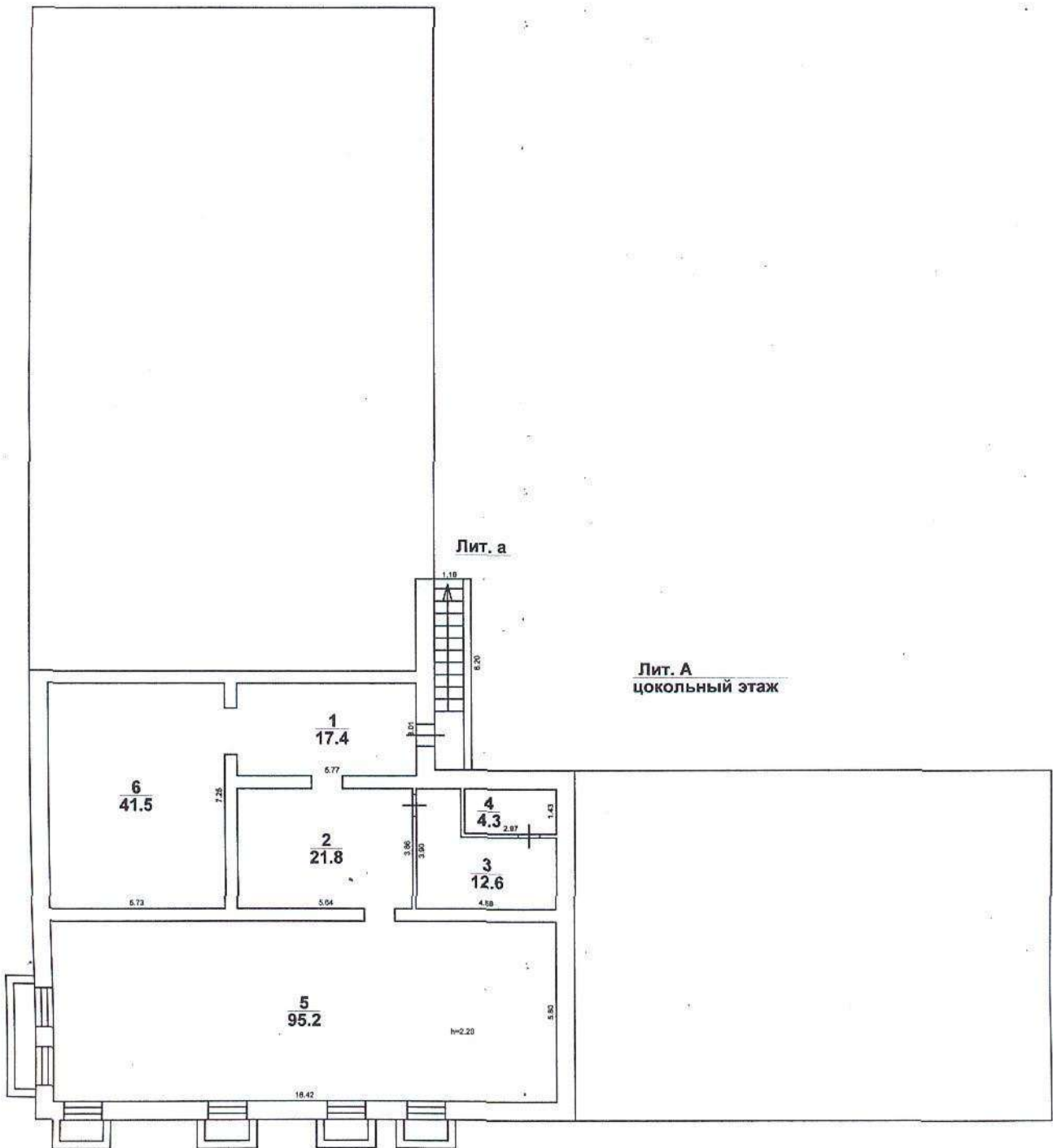


S=590 кв. м.

ул. Краевая

ГУП "Сартехинвентаризация" Центральное отделение

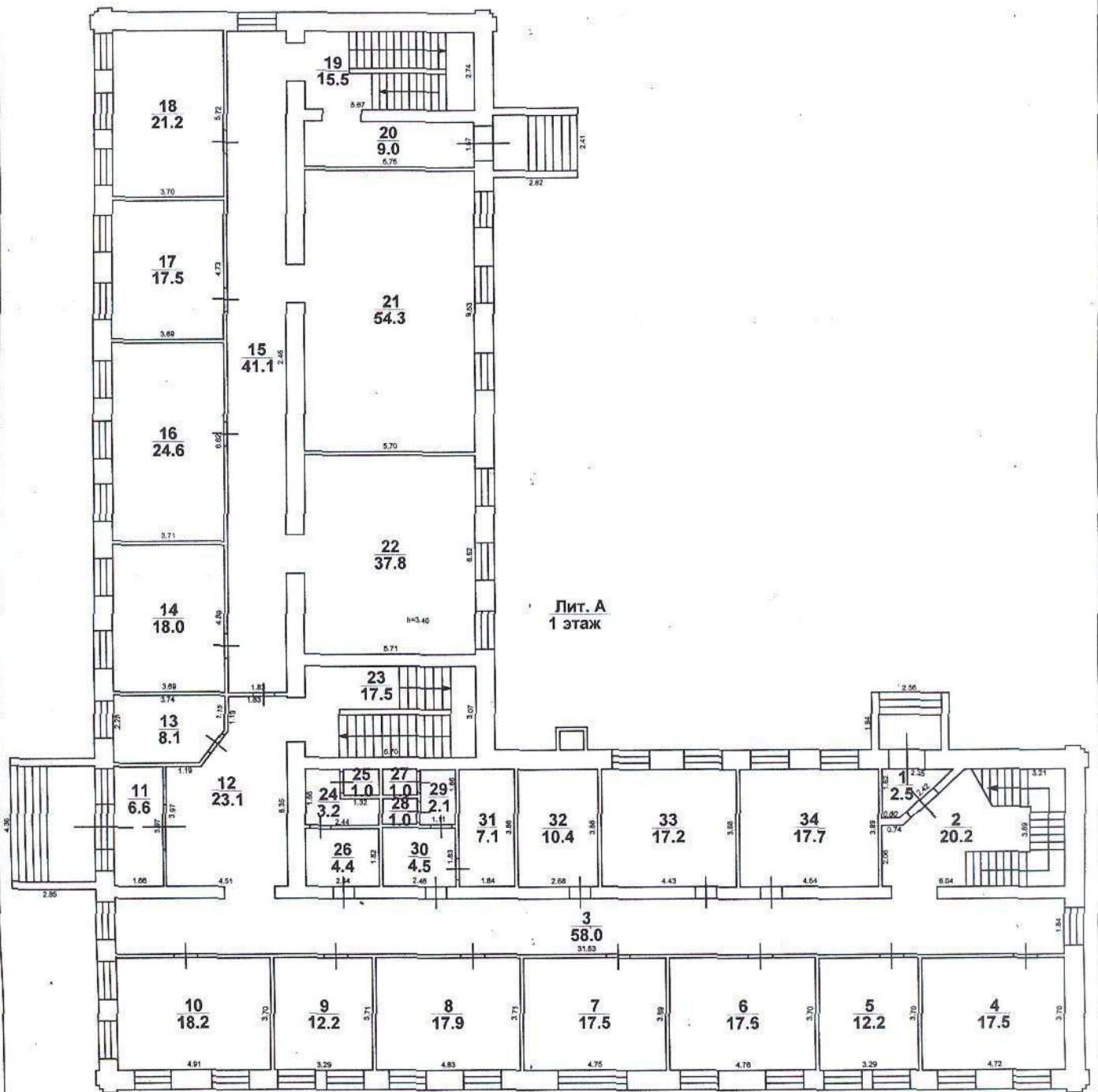
Начальник 23.12.2010	Петриков В.В.	 М.П. подпись	Ситуационный план нежилое здание (объекта или части объекта)
Проверил: 23.12.2010	Новикова Л.Н.	 подпись	
Исполнитель: 23.12.2010	Плигин А.А.	 подпись	г. Саратов ул. Краевая д.85 (адрес объекта или части объекта)
			Лист 1 Листов 5 Масштаб 1:500



Лит. А
цокольный этаж

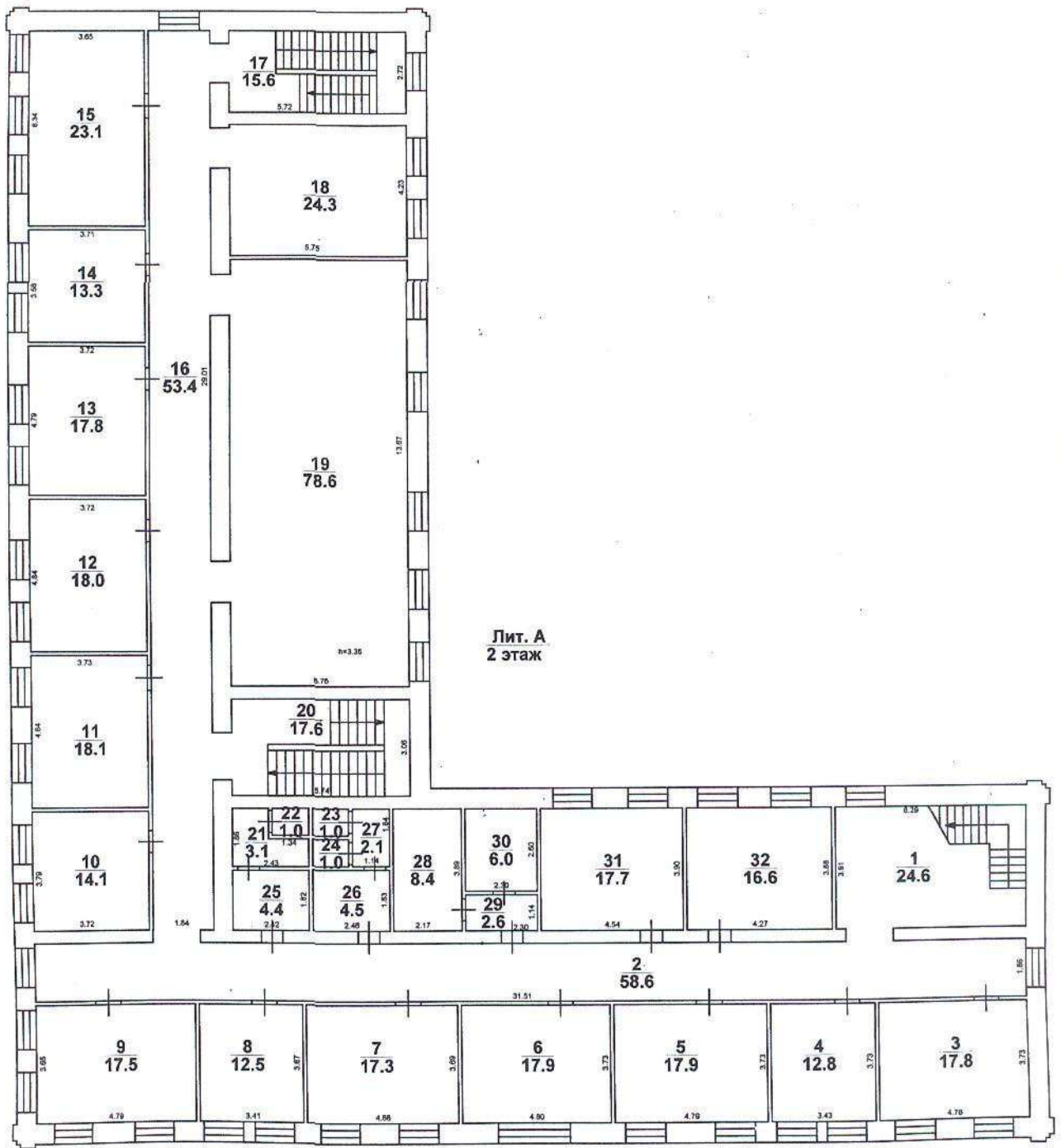
ГУП "Сартехинвентаризация" Центральное отделение

Начальник 23.12.2010	Петриков В.В.		Позтажный план цокольный этаж (объекта или части объекта)
Проверил: 23.12.2010	Новикова Л.Н.		
Исполнитель: 23.12.2010	Плигин А.А.		г. Саратов ул. Краевая д.85 (адрес объекта или части объекта)
			Лист 2 Листов 5 Масштаб 1:200



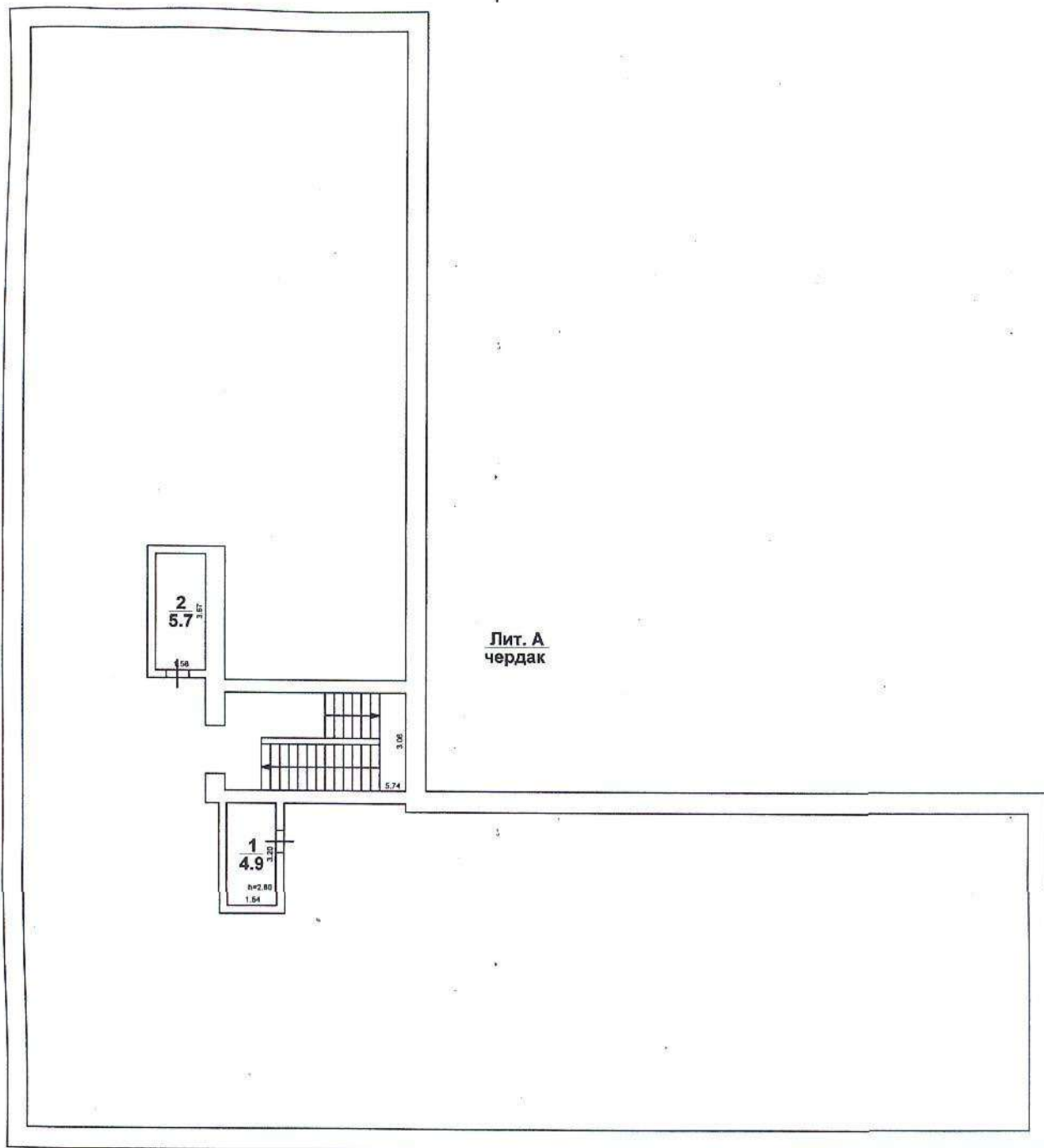
ГУП "Сартехинвентаризация" Центральное отделение

Начальник 23.12.2010	Петриков В.В.		Поэтажный план 1 этаж (объекта или части объекта)
Проверил: 23.12.2010	Новикова Л.Н.		г. Саратов ул. Краевая д.85 (адрес объекта или части объекта)
Исполнитель: 23.12.2010	Плигин А.А.		Лист 3 Листов 5 Масштаб 1:200



ГУП "Сартехинвентаризация" Центральное отделение

Начальник 23.12.2010	Петриков В.В. <i>(подпись)</i>		Позтажный план 2 этаж (объекта или части объекта)
Проверил: 23.12.2010	Новикова Л.Н. <i>(подпись)</i>		г. Саратов ул. Краевая д.85 (адрес объекта или части объекта)
Исполнитель: 23.12.2010	Плигин А.А. <i>(подпись)</i>		

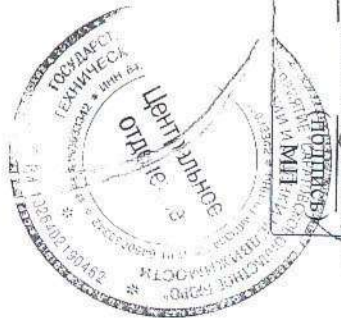


ГУП "Сартехинвентаризация" Центральное отделение

Начальник 23.12.2010	Петриков В.В.		Позтажный план чердак	Лист 5
Проверил: 23.12.2010	Новикова Л.Н.		(объекта или части объекта)	Листов 5
Исполнитель: 23.12.2010	Плигин А.А.		г. Саратов ул. Краевая д.85 (адрес объекта или части объекта)	Масштаб 1:200

Кол-во 9 листов

«23» 12 2010 г.



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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
21 апреля 2021 г.	Всего разделов: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 6
Номер кадастрового квартала:	64:48:000000:7014
Дата присвоения кадастрового номера:	64:48:000000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	04.07.2012
Местоположение:	Инвентарный номер 63.401.003.000064760; Условный номер 64-64-1/495/2012-086
Площадь:	Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 85
Назначение:	1320.3
Наименование:	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	4, в том числе подземных 0
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2010
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	17224422.39
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	64:48:030336:228
Виды разрешенного использования:	64:48:000000:229645, 64:48:000000:229646, 64:48:000000:229647
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"
Получатель выписки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. Марченко Александр Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Инкубатор Саратовской области", ИНН: 6452146944



Главный

полное наименование должности

А.В. Шопинский
инициалы, фамилия

подпись

М.П.

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
21 апреля 2021г.	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 64:48:000000:7014	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Инкубатор Саратовской области", ИНН: 6452146944, ОГРН: 1216400003797
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64:48:000000:7014-64/082/2021-18 21.04.2021 12:16:34
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", передаваемого ООО "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		10.12.2020 16:21:46
	номер государственной регистрации:		64:48:000000:7014-64/136/2020-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.07.2020 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Некоммерческая организация "Фонд содействия развитию венчурных инвестиций в малые предприятия в научно-технической сфере Саратовской области", ИНН: 6450922729, ОГРН: 1066400009246
	основание государственной регистрации:		Договор аренды от 14.07.2020 № 5-инф Дополнительное соглашение к договору аренды № 5-инф. от 14 июля 2020 г. от 30.11.2020 № 1 Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", передаваемого ООО "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021 Постановление Саратовской областной думы от 23.10.2019 № 34-748

Главный

специалист-эксперт

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСЬ

М.П.

А.В. ШОПИНСКИЙ

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
21 апреля 2021г.	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:	64:48:000000:7014
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	14.02.2018 15:57:52
номер государственной регистрации:	64:48:000000:7014-64/001/2018-11
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.01.2018 по 29.01.2023 с 30.01.2018 по 29.01.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Гарантийный фонд для субъектов малого предпринимательства Саратовской области", ИНН: 6455046176, ОГРН: 1076455002194
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 30.01.2018 № б/н, дата государственной регистрации: 14.02.2018, номер государственной регистрации: 64:48:000000:7014-64/001/2018-10 Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", передаваемого ООО "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021 Постановление Саратовской областной думы от 23.10.2019 № 34-748
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



Главный

специалист-эксперт

ПОЛНОЕ НАИМенование должности

ПОДПИСЬ

М.П.

А.В. Шолымский

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
21 апреля 2021 г.	Всего разделов: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 6
5.3	<p>64:48:000000:7014</p> <p>Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 14.02.2018 13:24:51</p> <p>номер государственной регистрации: 64:48:000000:7014-64/001/2018-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.01.2018 по 29.01.2023 с 30.01.2023 по 29.01.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Гарантийный фонд для субъектов малого предпринимательства Саратовской области", ИНН: 6455046176, ОГРН: 1076455002194</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды от 30.01.2018 № 6/н, дата государственной регистрации: 14.02.2018, номер государственной регистрации: 64:48:000000:7014-64/001/2018-8</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе государственного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", передаваемого ООО "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление Саратовской областной думы от 23.10.2019 № 34-748</p> <p>данные отсутствуют</p>
5.4	<p>данные отсутствуют</p> <p>Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 09.02.2018 14:40:09</p> <p>номер государственной регистрации: 64:48:000000:7014-64/001/2018-7</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.01.2018 по 29.01.2023 с 30.01.2018 по 29.01.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Некоммерческая организация "Фонд содействия развитию венчурных инвестиций в малые предприятия в научно-технической сфере Саратовской области", ИНН: 6450922729, ОГРН: 1066400009246</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды от 30.01.2018, дата государственной регистрации: 09.02.2018, номер государственной регистрации: 64:48:000000:7014-64/001/2018-6</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Постановление Саратовской областной думы от 23.10.2019 № 34-748</p> <p>основание государственной регистрации: Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе государственного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", передаваемого ООО "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021</p> <p>основание государственной регистрации: Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р</p>
<p>Главный</p> <p>полное наименование должности</p>	
<p>подпись</p> <p>М.П.</p>	
<p>инициалы, фамилия</p> <p>А.В. Шолгинский</p>	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
21 апреля 2021г.	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 64:48:000000:7014	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.5	Аренда
дата государственной регистрации:	13.04.2017 17:44:18
номер государственной регистрации:	64:48:000000:7014-64/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.07.2016 по 10.07.2021 с 11.07.2021 по 10.07.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Гарантийный фонд для субъектов малого предпринимательства Саратовской области", ИНН: 6455046176, ОГРН: 1076455002194
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 11.07.2016 № 139, дата государственной регистрации: 13.04.2017, номер государственной регистрации: 64:48:000000:7014-64/001/2017-1 Постановление Саратовской областной думы от 23.10.2019 № 34-748 Передаточный акт имущества, подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Саратовской области "Бизнес-инкубатор Саратовской области", передаваемого ООО "Бизнес-инкубатор Саратовской области" от 30.03.2021 Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 30.11.2020 № 1174-р
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



Главный
специалист-экономист

А.В. Шолтинский

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 6

21 апреля 2021г.

Кадастровый номер:

64:48:000000:7014

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-эксперт

Полное наименование должности

Подпись

М.П.

А.В. Шопинюк

Инициалы, фамилия



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

Саратов · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офисное помещение, 20 м²

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



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 20 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 3 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

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

[Скрыть карту](#)



450 Р

В месяц за м²

5 400 Р в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 917 301-19-37

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "Деловой центр"

Компания

На Авито с июля 2015

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Игорь

Сообщения



Описание

Офисные помещения в деловом центре в центре города.

От 15 квадратных метров.

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

Цена 450 руб/мес.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

Класс здания: В

Количество парковочных мест: 50

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

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Свободного назначения, 220 м²

5 150 ₽ в месяц

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



Офис, 10 м²

6 000 ₽ в месяц

Саратовская область,
Саратов, ул. имени И.С.
Кутякова, 138Б, р-н
Кировский
23 марта 08:22



Офисные помещения от 8 м² до 100 м²

310 ₽ в месяц за м²

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



Свободного назначения, 46 м²

9 000 ₽ в месяц

Саратовская область,
Саратов, Московская ул.,
46, р-н Волжский
17 апреля 10:32



Помещение на Набережной...

8 000 ₽ в месяц

Саратовская область,
Саратов, ул. Князевский
Взвоз, 3/5, р-н Волжский
11 апреля 10:11



Свободного назначения, 17 м²

10 300 ₽ в месяц

Саратовская область,
Саратов, ул. имени Н.Г.
Чернышевского, 88к1, р-н
Октябрьский
3 апреля 19:24

[Показать ещё объявления](#)

Арендодатели в этой категории



ООО "Агентство нед..."
Коммерческая недвижим...



ООО "Премьер"
Коммерческая недвижим...



похожее

похожих

[Подписаться](#)

[Подписаться](#)





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

Саратов · Сдам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 51 м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

500 Р в месяц за м²

500 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 51 м²

Этаж: 5

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

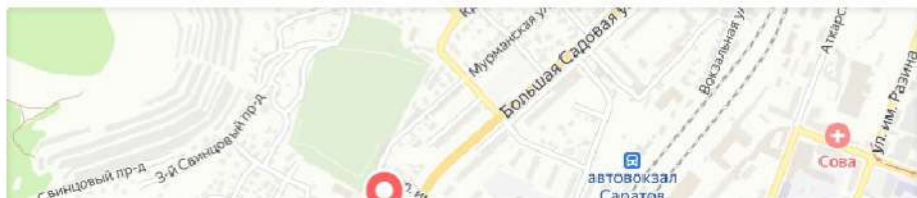
Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Расположение

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

[Скрыть карту](#)



8 987 331-08-92

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Арендодатель

На Авито с декабря 2020

Завершено 7 объявлений

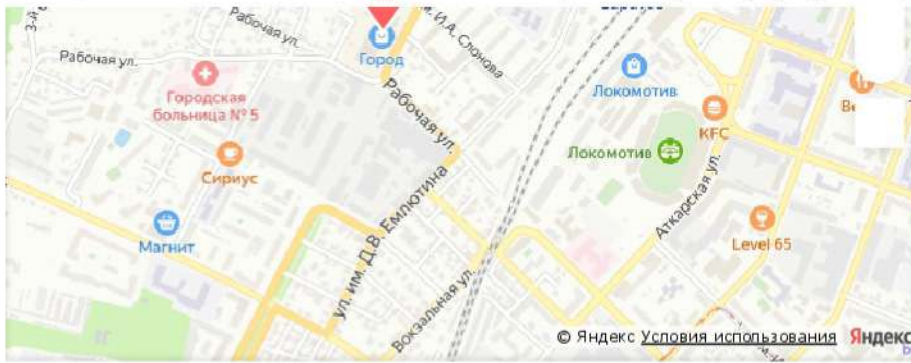
Экологический вклад -5 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения





Описание

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

- ТЦ расположен на крупной магистральной транспортной артерии города.

Интенсивный автомобильный трафик;

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

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

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

О здании

Тип здания: **торговый центр**

Парковка: **на улице, бесплатная**

Удалённость от дороги: **первая линия**

Количество парковочных мест: **500**

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

[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](#)



Офис, 15 м²

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



15 м² **2 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

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

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Войти](#)

500 ₽/мес.

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

+7 917 986-92-78

ID 45446171

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

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

сдача офисов! от 11 м.кв. и до 50 м.

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

📄 Экспорт 🖨 Печать ⚠️ Пожаловаться



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

Саратов · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офис 20 м2

10 000 Р в месяц ▾

6 000 Р в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

8 987 331-08-92

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Арендодатель

На Авито с декабря 2020

Завершено 7 объявлений

Экологический вклад -5 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 20 м²

Этаж: 6

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

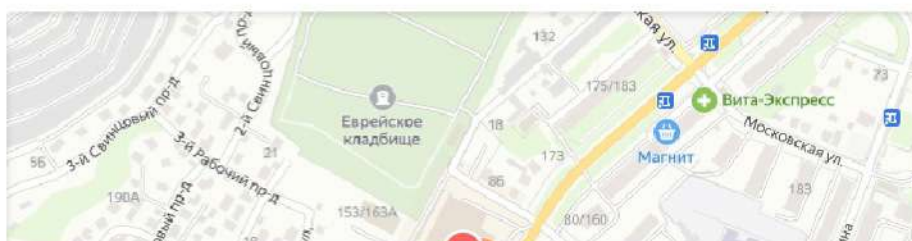
Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

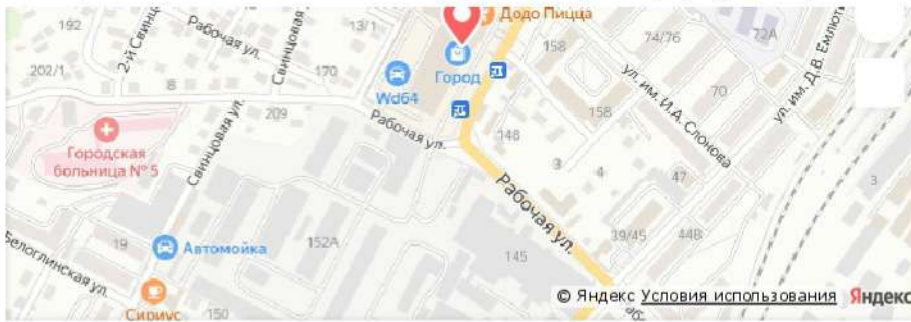
Расположение

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

[Скрыть карту](#)



Сообщения



Описание

Офисы S-20 м2, - 10 000 руб.

Наличие фанкойла.

Доступ в помещение для клиентов с 9 до 21.

Доступ для персонала согласовывается дополнительно.

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

Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

Имеются и другие офисы от 12 000 руб.

О здании

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 500

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2547673156 · 24 марта в 11:29 · 2319 просмотров (+3 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



№ 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 страхового взноса 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 (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 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

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>ООО «Альфа-Оценка» 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  /С.А. Вахромеев / М.П. (подпись)</p> 	<p>АО «СОГАЗ» 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»  /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 Васильев Антон Николаевич	АО «СОГАЗ»
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
 / Васильев А.Н. / М.П. (подпись)	 / 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
экономско-юридической академии (наименование
образовательного учреждения (подразделения) 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
Антон 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.