Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРВОЦВЕТ»
ИНН 5609039109
Юридический адрес: 460052, г. Оренбург, ул. Дружбы д.13, к. 87,
Тел.: 89068495306, 89619298842;
e-mail: l3xa@bk.ru, evgen291593@yandex.ru

ОТЧЁТ №2144/1/24 от 22.07.2024 г.
по определению рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер 64:15:111202:235, площадью 266,6 кв.м., с земельным участком кадастровый номер 64:15:111202:243, площадью 1630 кв. м., по адресу: Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая, по состоянию на «22» июля 2024 г.

Заказчик оценки: Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского муниципального района Саратовской области
412484, Саратовская обл., Калининский р-н, Калининск г, ул. Коллективная, д. 61, каб. 13

Оренбург, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ....4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....7
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. 8
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ 10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ 10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ...12
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....18
11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ. 26
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....26
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ 45
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА 45
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ....46

У Т В Е Р Ж Д А Ю
Директор ООО «Первоцвет»
Румянцев А.К. _____
«22» июля 2024 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика	Нежилое здание, кадастровый номер 64:15:111202:235, площадью 266,6 кв.м., с земельным участком кадастровый номер 64:15:111202:243, площадью 1630 кв.м., по адресу: Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая
Номер отчета и дата составления	№2144/1/24 от 22.07.2024 г.
Основание для проведения работ по оценке	Муниципальный контракт № 2-2024 от 16.02.2024 г.
Краткая характеристика объектов оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 64:15:111202:235, площадью 266,6 кв.м., с земельным участком кадастровый номер 64:15:111202:243, площадью 1630 кв.м., по адресу: Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая
Вид права на объект оценки	Собственность
Правообладатель, основание	Муниципальное образование г. Калининск Калининского муниципального района Саратовской области. Выписка из ЕГРН.
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Ограничение и пределы использования стоимости	Оценка по определению рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Дата оценки	«22» июля 2024 г.
Период проведения работ по оценке	С «22» июля 2024 г. по «22» июля 2024 г.
Дата осмотра	«22» июля 2024 г.

Размер рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер 64:15:111202:235, площадью 266,6 кв.м., с земельным участком кадастровый номер 64:15:111202:243, площадью 1630 кв.м., по адресу: Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая, по состоянию на отчетную дату составляет:

Таблица 2. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС
	Затратный	Вес метода	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода	
Рыночная стоимость нежилого здания с земельным участком, руб.			3036128,78				3036128,78
в том числе:							
нежилого здания кадастровый номер 64:15:111202:235	-	0	3013308,78	1	-	0	3013308,78
земельного участка кадастровый номер 64:15:111202:243	-	0	22820,00	1	-	0	22820,00

Оценщик: _____ /Петайкин Е.Н./

Диплом ФГБОУВО "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." о профессиональной переподготовке №2038 от 03.11.2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Задание на проведение оценки

Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 64:15:111202:235, площадью 266,6 кв.м., с земельным участком кадастровый номер 64:15:111202:243, площадью 1630 кв. м., по адресу: Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая
Вид права на объект	Собственность. Выписка из ЕГРН.
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Состав объекта оценки	Нежилое здание с земельным участком
Характеристики объекта оценки	Нежилое здание с земельным участком
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Основания для заключения договора/контракта	Протокол подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) от 05.02.2024 №ИЭА1.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка по определению рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«22» июля 2024 г.
Срок проведения работ по оценке	С «22» июля 2024 г. по «22» июля 2024 г.
Расчетное состояние объекта оценки	Текущее на дату проведения оценки.
Денежная единица для измерения стоимости	Российский рубль
Наименование и тип документа об оценке:	Отчет об оценке – полный, в письменной форме
Необходимость юридической экспертизы прав на объект:	Не требуется
Требования к оформлению документа об оценке	Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции). Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки:

	"Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611. Стандарты оценки СРО, членом которой является оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.
Дополнительные требования:	- по требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки. - величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ. - перечень исходных данных, представляемых Заказчиком Исполнителю для выполнения работ по государственному контракту.
Допущения и ограничения	- Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными; - экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; - мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете; - от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Более подробное описание допущений и ограничений см. п. 4 настоящего Отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Полное наименование организации	Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского муниципального района Саратовской области
Краткое наименование организации	Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского муниципального района Саратовской области
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Юридический адрес	412484, Саратовская обл., Калининский р-н, Калининск г, ул. Коллективная, д. 61, каб. 13
Фактический адрес	412484, Саратовская обл., Калининский р-н, Калининск г, ул. Коллективная, д. 61, каб. 13
ИНН/КПП/ОГРН	6415001919 / 641501001 / 1116438000250
Банковские реквизиты	Единый казначейский счет 40102810845370000052 Казначейский счет 03100643000000016000 л/счет 04603918460 БИК 016311121 УФК по Саратовской области (Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского муниципального района Саратовской области) Банк: Отделение Саратов// УФК по Саратовской области, г. Саратов
Начальник	С.Н. Сигачева

Таблица 5. Сведения об организации

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРВОЦВЕТ»
Юридический адрес	460052, г. Оренбург, ул. Дружбы д.13, кв. 87
ИНН/КПП/ОГРН	5609039109/560901001/1035604203910
Сведения о страховании ответственности оценочной компании	ООО «Первоцвет» - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщиков №5991R/776/50002/24 Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 12.01.2024 г. по 11.01.2025 г. Дата выдачи полиса 09.01.2024 г.
Телефон	89068495306
Электронный адрес	l3xa@bk.ru

Таблица 5.1. Сведения о специалистах оценщиках

Фамилия, Имя, Отчество	Петайкин Евгений Николаевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Петайкин Евгений Николаевич - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщиков №5991R/776/50058/23 Страховая сумма 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 28.09.2023 г. по 27.09.2024 г. Дата выдачи полиса 12.09.2023 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») № 3943 от 13.09.2018 г. г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." диплом о профессиональной переподготовке № 2038 от 03.11.2017г.

области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №029662-1 от 17.09.2021 г. Квалификационный аттестат по направлению "Оценка движимого имущества" №030870-2 от 15.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Контактный телефон	89619298842
Почтовый адрес	460000, Оренбургская область, Оренбургский район, поселок Пригородный, улица Нежинская, д. 53
Электронный адрес	evgen291593@yandex.ru

Таблица 6. Сведения о независимости Оценщика (в соответствии со ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ)

Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне государственного контракта. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик, в свою очередь, не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:

а) Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Стандартами оценки СРОО «СМАО».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Б) Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчёт об оценке достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является не корректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, представления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

3. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчёта, а также перевод отчёта на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

4. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на базе документов, содержащих не достоверные сведения, предоставленные заказчиком.

6. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

9. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

10. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки, действительно только на дату оценки.

11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости арендной платы за 1 кв. м. и не является гарантией того, что арендная плата будет установлена в размере, равным указанным в отчете.

13. Итоговая величина стоимости представлена в идее конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

14. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

16. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использование в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

17. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

18. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами

оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, осмотр объекта оценки;

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

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Определение рыночной стоимости имущества проводилось в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции). Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки: "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, Стандартами оценки СРОО «СМАО»: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года, с применением следующих сборников, методик, информационных источников и руководящих документов, а также предоставленной документацией на оцениваемый объект:

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный Комитет по Стандартам оценки имущества (МКСОИ). Москва, 1995 г.
2. Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич. Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва, 1994 г.
4. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. М.М. Соловьев. Москва, 2003 г.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н.Ордуэй. Москва, 1995г.
6. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
8. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.

9. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.

10. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.

11. Справочник оценщика недвижимости-2021 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

12. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

13. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

14. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

15. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А.

16. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

17. Справочник оценщика недвижимости-2019 (Операционные расходы для коммерческой недвижимости) под редакцией Лейфера Л.А.

18. Справочник оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 1).

19. Справочник оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая
Кадастровый номер здания	64:15:111202:235
Кадастровый номер земельного участка	64:15:111202:243
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка, шумовой мешок	Загазованность и шумовой мешок в пределах допустимых норм.
Близость к крупным автодорогам	-
Дополнительные сведения	-

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Калининск

Рис. 1.1. Конфигурация земельного участка

Таблица 8. Общая характеристика объекта оценки - нежилого здания

Имущественные права на объект оценки	собственность
Ограничения/обременения права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН
Наличие плана и экспликации объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	266,6
Балансовая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Условия финансирования	разовый платеж
Передаваемые права	собственность
Тип объекта	здание
Назначение	нежилое
Наличие отдельного входа	имеется
Этаж	1
Материал стен	капитальное, металлические
Физическое состояние	хорошее
Состояние отделки	удовлетворительное
Тип парковки	стихийная
Доступ к объекту	свободный
Местонахождение в пределах города	окраина
Наличие ограждения	отсутствует
Наличие отопления	отсутствует
Функциональное назначение	свободного назначения
Наличие оборудования, мебели, техники	отсутствует
Примечание	ангар

Таблица 8.1. Общая характеристика объекта оценки – земельного участка

Имущественные права на объект оценки	собственность
Ограничения/обременения права	не зарегистрировано
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН
Наличие плана и экспликации объекта оценки	Выписка из ЕГРН
Площадь, кв.м.	1630
Тип недвижимости	земельный участок
Условия финансирования	разовый платеж
Передаваемые права	собсвенность
Назначение	сельскохозяйственное использование
Наличие коммуникаций	имеются (согласно данных карты)
Наличие хороших подъездных путей	имеются (согласно данных карты)
Наличие асфальтирования	отсутствует (согласно данных карты)
Расположение, относительно крупных автомагистралей	удаленно
Наличие охраны территории	отсутствует (согласно данных карты)
Асфальтирование подъезда к земельному участку	отсутствует (согласно данных карты)
Местоположение в пределах города	окраина
Примечание	-
Фотографии объекта оценки	-

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это такое использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земли, как свободной, или участка с улучшениями, должно удовлетворять четырем критериям:

- быть законодательно разрешённым;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово осуществимым;
- иметь максимальную продуктивность.

1. Законодательная разрешённость

Необходимо определить, разрешена ли застройка рассматриваемого свободного участка, какой тип зданий, какого назначения разрешено возводить в данной зоне; возможно ли изменение назначения имеющихся улучшений, реконструкция или снос (для застроенных участков). Должны быть проанализированы строительные нормативы, нормативы по охране памятников, экологические нормативы и т.д.

Возможное использование как свободного, так и застроенного участка может быть ограничено долгосрочными договорами аренды, что может препятствовать наилучшему и наиболее эффективному использованию.

2. Физическая осуществимость

Следует учитывать размеры и форму участка, его транспортную доступность, рельеф, характеристики грунтов, уровень грунтовых вод, вероятность стихийных бедствий.

Доступность коммуникаций может оказаться решающей при выборе варианта использования. Отсутствие, например, возможности подведения к объекту достаточной электрической мощности может исключить вариант наиболее эффективного использования.

3. Финансовая осуществимость

После исключения законодательно не разрешенных и физически не осуществимых вариантов использования следует проанализировать финансовую осуществимость оставшихся вариантов. Критерием финансовой осуществимости является окупаемость (возврат) инвестируемого капитала.

4. Максимальная продуктивность

Из всех финансово осуществимых вариантов использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Определение лучшего варианта производится дисконтированием потоков чистых операционных доходов при альтернативных вариантах использования для определения чистой текущей стоимости. При этом коэффициент дисконтирования выбирается в соответствии с риском инвестиций.

А) Наилучшее и наиболее эффективное использование земли как свободной

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.
- Поскольку на земельном участке уже возведено здание, то по мнению экспертов, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного не целесообразно, т.е. затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию данных вариантов экономически неэффективными.

Б) Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной.

Поскольку сделан вывод о том, что снос имеющихся на участке улучшений является экономически нецелесообразным, то в ходе анализа экономической эффективности физически возможных и законодательно разрешенных способов использования объекта были рассмотрены несколько вариантов. Варианты использования объектов оценки были сформулированы исходя из их разрешенного использования и фактического использования.

Нежилые помещения могут быть офисно-торгового и сходного типа назначения, а также производственного. В связи с невозможностью использования нежилых помещений в качестве производственных, получен вывод об использовании помещений в качестве офисно-торгового и сходного типа назначений.

Варианты использования:

Вариант №1: Офисное назначение;

Вариант №2: Торговое назначение;

Вариант №3: Свободное назначение (сходного типа назначения).

Таблица 9. Сравнительный анализ вариантов использования помещения

Вариант № 1	Оценка в баллах			
	Плохо (1)	Удовлетворительно (2)	Хорошо (3)	Отлично (4)
Офисное назначение				
Важнейшие критерии:				
Потенциал местоположения	1			
Рыночный спрос	1			
Законодательная разрешенность	1			
Физическая возможность	1			
Финансовая оправданность	1			
Итоговый балл	**5**			
Вариант № 2	Оценка в баллах			
	Плохо (1)	Удовлетворительно (2)	Хорошо (3)	Отлично (4)
Торговое назначение				
Важнейшие критерии:				
Потенциал местоположения	1			
Рыночный спрос	1			
Законодательная разрешенность	1			
Физическая возможность	1			
Финансовая оправданность	1			
Итоговый балл	**5**			
Вариант № 3	Оценка в баллах			
	Плохо (1)	Удовлетворительно (2)	Хорошо (3)	Отлично (4)
Свободное назначение				
Важнейшие критерии:				
Потенциал местоположения				4
Рыночный спрос				4
Законодательная разрешенность				4
Физическая возможность				4
Финансовая оправданность				4
Итоговый балл	**20**			

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использованием объекта оценки – свободное назначение.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. Описание географического положения объекта оценки.

Город образует одноимённое муниципальное образование «город Калининск» со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе. Расположен на западной

окраине Приволжской возвышенности, на реке Баланда (приток Медведицы), в 121 километре к западу от Саратова. Железнодорожная станция Калининск-Саратовский Приволжской железной дороги, узел автомобильных дорог Балашов — Саратов (трасса М-6).

Численность населения								
1897[12]	1939[13]	1959[12]	1970[14]	1979[15]	1989[16]	1992[12]	1996[12]	1998[12]
7200	↗13 020	↗13 243	↗16 311	↗18 553	↗19 347	↗19 400	↗20 000	↗20 100
2000[12]	2001[12]	2002[17]	2003[12]	2005[12]	2006[12]	2007[12]	2008[12]	2009[18]
→20 100	→20 100	↘18 855	↗18 900	→18 900	↘18 800	↘18 700	→18 700	↘18 672
2010[19]	2011[20]	2012[21]	2013[22]	2014[23]	2015[24]	2016[25]	2017[26]	2018[27]
↘16 441	↘16 410	↘16 307	↘16 172	↘16 061	↘15 960	↘15 869	↘15 841	↘15 821
2019[28]	2020[29]	2021[2]						
↘15 635	↘15 508	↘14 949						

Рисунок 1. Динамика численности населения г. Калининска

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 781-м месте из 1120 городов Российской Федерации.

Промышленность представлена в городе следующими учреждениями:

- Завод «КРИЗ» (многопрофильное предприятие химической промышленности);
- Завод «Грейс-Криз»;
- Лакокрасочный завод «Спектр-ТП»;
- Пивоваренный завод «Пищевик»;
- Мясокомбинат «Рамфуд».

Рисунок 1. Координаты г. Калининск.

10.2. Анализ макроэкономических параметров в России в 2024 г.

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в январе 2024 года в 4,6% после увеличения на 4,4% в декабре прошлого года. Также ведомство сообщило, что к уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на 1,9%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в январе 2024 года промышленное производство ускорило свой рост до 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,7% в декабре прошлого года.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе снижение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** на 1,1% в декабре сменилось ростом на 0,8%. В сегменте «**Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 7,5% после 5,1% в декабре. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь также произошло ускорение темпа роста с 1,6% в декабре до 4,6%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, рост выпуска в январе замедлился до 3,5% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	**-1,3**	**+7,5**	**+0,2**	**-2,5**
Январь'24	**+0,8**	**+7,5**	**+4,6**	**+3,5**

Таким образом, ускорение темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено улучшением динамики во всех сегментах за исключением «**Водоснабжения»**. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь 2024	Январь 2024 / Январь 2023	Январь 2024 / Декабрь 2023
Добыча угля, млн тонн	35,4	+1,7%	-8,6%
Природный газ, млрд м3	55,7	+6,8%	+3,8%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,1	+12,9%	-4,6%
Мясо скота, тыс. тонн	284,0	+1,4%	-12,9%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	419,0	-1,3%	-2,9%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	355,0	+16,9%	+17,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	14,6	+1,5%	-16,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	-0,7%	-10,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	374	+1,3%	-12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,7	+5,0%	-20,2%
Цемент, млн тонн	2,6	-1,3%	-23,3%
Бетон товарный, млн м3	2,6	-3,4%	-46,4%
Прокат готовый, млн тонн	5,0	-2,6%	-5,9%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-16,3%	-18,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	42,1	+90,1%	-24,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	12,9	> в 2,2 раза	-22,6%

В **добывающем секторе** отметим увеличение объемов добычи в январе по всем представленным видам сырья, при этом наибольшие темпы роста – у **СПГ** (+12,9% к январю 2023 года). Однако объемы его производства несколько снизились по сравнению с декабрем прошлого года. Что касается добычи **угля**, то у нее наименьшие темпы роста из товаров добывающего сегмента (+1,7%), а по сравнению с декабрем 2023 года добыча упала на 8,6%. В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство **мяса скота** в январе показало слабый рост на 1,4%, выпуск **мяса домашней птицы** – слабое снижение на 1,3%, в то время как производство **рыбной продукции** выросло двузначными темпами (+16,9%). В **легкой промышленности** значительных изменений по сравнению с январем 2023 года не происходило (выпуск изменился в пределах 1-2%), причем существенный рост объемов производства **спецодежды**, наблюдавшийся ранее, сошел на нет. Динамика выпуска **стройматериалов** также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в пределах 5%. Увеличились объемы выпуска **кирпичей** (+1,3%) и **строительных блоков** (+5%), а производство **цемента** и **бетона** снижалось (на 1,3% и 3,4% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката снизилось на 2,6%, а выпуск стальных труб упал на 16,3%. При этом производство автомобилей продолжает расти высокими темпами: рост объема легковых авто превысил в январе 90,1%, в то время как выпуск грузовых авто вырос в 2,2 раза.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2023 года только в начале марта. Этот показатель составил 33,31 трлн руб., в то время как за 2022 год сопоставимый круг предприятий заработал 24,63 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2023 году выросла на 35,2%.

bf.arsagera.ru Показатель	2023 г.	Справочно: 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+33 306,3	+24 632,5
Доля убыточных предприятий	24,7%	26,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,4 п. п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 24,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru Вид деятельности	Сальдированный результат в 2023 г., млрд руб.	2023 г. / 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+728,9	+7,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,3	+16,6%
Обрабатывающие производства	+9 547,5	+5,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 666,8	> в 2,1 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 605,1	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+99,8	+59,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 127,9	+14,1%
Строительство	+835,0	+79,4%
Транспортировка и хранение	+2 080,7	+54,7%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+32,1	+66,7%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-12,3	-
Информация и связь	+888,0	+75,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+64,1	+81,2%

По итогам 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -12,3 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то в отличие от ситуации месяцем ранее, когда присутствовали виды деятельности, ухудшившие свой результат, по итогам 2023 года все представленные отрасли показали увеличение финреза. Сегмент **Сельское хозяйство** показывал снижение финреза по итогам 11 месяцев на 1,5%, однако за 2023 год он увеличил свой финрез на 7,1%. Наилучший результат по динамике финреза за прошедший год – у сегмента **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** и у входящего в него сегмента **Производство, передача и распределение электроэнергии** (у обоих рост в 2,1 раза). Кроме того, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат на 79,4%, а также вид деятельности **Информация и связь** (+75,7%). Помимо этого, на фоне низкой базы значительный относительный прирост финреза показали **Гостиницы и предприятия общественного питания** (+81,2%), **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте** (+66,7%) и **Водоснабжение** (+59,9%). Также отметим вид деятельности **Транспортировка и хранение**, абсолютное значение финреза в котором превысило 2 трлн руб., а в относительном выражении рост составил 54,7%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2024 года составила 354 млрд руб., что в 5,5 раза выше результата декабря 2023 года (64 млрд руб.) и на 37% выше итога за январь 2023 года (258 млрд руб.). По пояснениям Банка России, чистую прибыль поддержало в первую очередь восстановление резервов по корпоративным кредитам ряда банков, а также низкие операционные расходы по сравнению с декабрьскими. В то же время прибыль сдерживало сокращение основных доходов из-за замедления кредитования.

Банк России в обзоре ключевых тенденций января 2023 года отмечает, что рост **корпоративного кредитования** приостановился (изменение составило -0,01%) после активного роста в декабре (+1,8%). Объем портфеля по состоянию на начало февраля составляет 73,8 трлн руб. Банк России поясняет, что на динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Помимо этого, кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий после увеличения ключевой ставки до 16% годовых в декабре. Что касается **ипотечных кредитов**, то в январе произошло ожидаемое охлаждение ипотечного рынка. Так, оценочно прирост ипотеки замедлился до умеренных 0,6% после роста на 2,9% месяцем ранее, что соответствует динамике января 2023 года. Для января характерно снижение ипотечных выдач из-за длинных праздников, но в этот раз замедление связано также с ужесточением условий по ипотеке с господдержкой (первоначальный взнос по программам льготной ипотеки был повышен с 20 до 30%, а максимальный размер кредита был сокращен до 6 млн руб. для всех регионов). В январе 2024 года было выдано ипотечных кредитов на 275 млрд руб., что почти в три раза меньше, чем месяцем ранее. По состоянию на начало февраля объем портфеля составил 18,3 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно показало умеренный рост (+0,8%) после сокращения на 0,1% в декабре 2023 года. Помимо январских праздников, сдержанная динамика также могла быть обусловлена действием макропруденциальных ограничений, которые вынуждают банки критичнее подходить к выбору заемщиков, а также высокой стоимостью кредитов. Объем портфеля на начало февраля составил 13,7 трлн руб.

Отметим также, что в январе объем средств **юридических лиц** практически не изменился после ускоренной динамики в декабре (-0,1% после +5,2% месяцем ранее). По данным ЦБ, объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало февраля составляет 53,5 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то в январе они снизились на 0,7% после значительного притока в декабре 2023 года на 6,9%. В целом, снижение остатков на счетах физлиц характерно для января и обусловлено снятием средств и ростом расходов в праздники после традиционно крупного притока в декабре. Однако, как правило, отток в январе значительно больше, а умеренная динамика в прошедшем месяце могла объясняться высоким уровнем ставок по вкладам. На начало февраля размер средств населения остался на уровне 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,09-0,21%. За февраль рост цен составил 0,68% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,46%). В годовом выражении по состоянию на 1 марта потребительские цены выросли на 7,69% по сравнению с 7,44% на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2023	2022
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	**2023**
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на некоторое увеличение средней цены на нефть по итогам февраля по сравнению с январем, средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в феврале 2024 года составило 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 91,9 руб. после 89,3 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7
Февраль'24	89,3	91,9	91,5

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января 2024 года уже в марте.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ

На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в январе 2024 года падение экспорта в годовом выражении начало замедляться (с 30% в декабре 2023 до 14% в январе 2024), составив $28,9 млрд. Динамика импорта, напротив, ухудшилась: снижение показателя в январе составило 13% (до $21,0 млрд) после сокращения на 7% месяцем ранее. Такая

динамика показателей привела к тому, что сальдо внешней торговли товарами упало на 17,8% и составило $7,8 млрд. (уровень февраля 2023 года).

Кроме того, в середине февраля Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2024 года. Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за январь текущего года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь 2024 г.	Справочно: Январь 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	6,4	5,4	+18,5%
Торговый баланс	9,7	9,5	+2,1%
Баланс услуг	-1,6	-2,4	-33,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-1,7	-1,7	-
	1.02.24	**1.02.23**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, $ млрд	585,448	597,035	-1,9%

Положительное сальдо **счета текущих операций** в январе 2024 года составило $6,4 млрд, что на 18,5% выше соответствующего значения годом ранее. ЦБ поясняет, что профицит **торгового баланса** в размере $9,7 млрд был близок к значению января 2023 года ($9,5 млрд) на фоне одновременного сезонного уменьшения экспорта и импорта. Что касается **баланса услуг**, то дефицит по этой статье сократился на 33,3% до $1,6 млрд за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки» (выездного туризма). Совокупный дефицит **первичных и вторичных доходов** составил $1,7 млрд и не изменился относительно января 2023 года, однако по сравнению с декабрем 2023 года сократился с $5,3 млрд вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов.

Говоря об объеме **золотовалютных резервов** по состоянию на начало февраля, на годовом окне их объем сократился на 1,9% до $592,35 млрд.

Выводы:

- ВВП в январе 2024 года вырос в годовом выражении на 4,6% после роста на 4,4% в декабре 2023 года;
- Промпроизводство в январе 2024 года в годовом выражении выросло на 4,6% после увеличения на 2,7% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2023 года составил 33,3 трлн руб., продемонстрировав рост на 35,2% по сравнению с предыдущим годом;
- В банковском секторе по итогам января 2024 года прибыль составила 354 млрд руб. на фоне восстановления резервов после 64 млрд руб. месяцем ранее;
- На потребительском рынке в феврале 2024 года цены выросли на 0,68% после увеличения на 0,86% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 7,69% после 7,44% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года увеличилось до 91,5 руб. после 88,7 руб. месяцем ранее;
- Экспорт товаров в январе 2024 года сократился на 14% до $28,9 млрд, в то время как импорт товаров снизился на 13% до $21,0 млрд. В итоге сальдо внешней торговли составило $7,9 млрд, показав падение на 17,8%;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2024 года увеличилось на 18,5% до $6,4 млрд по сравнению с $5,4 млрд в аналогичном периоде предыдущего года;

- Международные резервы по состоянию на 1 февраля текущего года на годовом окне сократились на 1,9% и составили $585,4 млрд.[1]

10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

Таким образом, объект оценки по назначению относится к недвижимости назначения: коммерческая недвижимость.

10.4. Краткий анализ рынка недвижимости.

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже нежилых зданий и земельных участков в г. Калининск.

В связи с тем, что на сайте avito.ru, torgi.gov.ru имеется наибольшее количество договоров/предложений, а также чтобы исключить дублирование информации, размещенной на других сайтах, сбор информации с других порталов с наименьшим количеством договоров/предложений не производится.

Рынок договоров/предложений по продаже недвижимости - нежилых зданий, вблизи объекта оценки представлен в таблице.

Адрес объекта	Заголовок объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Город Калининск, Калининск, Первомайская ул., 21/2	Зерновой склад 1000 м²	3000000	998,1	3005,71	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zernovoy_sklad_1000_m_2642677149
Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск, Школьный пер., 19/1	Склад, 871.8 м²	2300000	871,8	2638,22	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_871.8_m_4234145667
Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск	Продам складское помещение, 6400 м²	25000000	6457,7	3871,35	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_6400_m_3886970965
Саратовская обл., Лысогорский р-н, пгт. Лысые Горы, Сенная ул., 5	Производство, 380 м²	1200000	380	3157,89	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_380_m_2393733893

[1] https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2024/

Саратовская обл., Лысогорский р-н, Новокрасавское муниципальное образование, с. Новая Красавка, Центральная ул., 11	Здание, 620 м²	10500000	620	16935,48	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_620_m_3928916323
Саратовская обл., Татищевский р-н, Идолгское муниципальное образование, с. Большая Каменка, Московское ш., 51	Склад, 850 м²	6000000	850	7058,82	https://www.avito.ru/saratovskaya_oblast_svetlyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_850_m_3838107513
Саратовская обл., Татищевский р-н, с. Широкое, Советская ул., 56	Свободного назначения, 7500 м²	1800000	7500	240,00	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7500_m_2416198289
Средняя стоимость 1 кв.м.				5272,50	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				240,00	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				16935,48	

Основными ценообразующими факторами являются:
- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

В результате проведенного анализа произведен подбор 3 договоров/предложений, которые возможно использовать в качестве аналогов.

Адрес объекта	Заголовок объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Город Калининск, Калининск, Первомайская ул., 21/2	Зерновой склад 1000 м²	3000000	998,1	3005,71	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zernovoy_sklad_1000_m_2642677149
Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск, Школьный пер., 19/1	Склад, 871.8 м²	2300000	871,8	2638,22	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_871.8_m_4234145667
Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск	Продам складское помещение, 6400 м²	25000000	6457,7	3871,35	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_6400_m_3886970965
Средняя стоимость 1 кв.м.				3171,76	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				2638,22	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				3871,35	

Рынок договоров/предложений по продаже недвижимости - земельных участков, вблизи объекта оценки представлен в таблице.

Адрес объекта	Заголовок объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
Саратовская область, м. р-н Калининский, г.п. город Калининск	КН: 64:15:282409:479 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	105 357,07	9714	10,85	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000145_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Саратовская область, м. р-н Калининский, г.п. город Калининск	КН: 64:15:282408:245 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	46 958,00	4353	10,79	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000129_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы	КН: 64:21:220818:346 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	94 761,02	9018	10,51	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000193400000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Саратовская обл., м. р-н Аркадакский, с.п. Малиновское, с. Ольшанка, ул. Молодежная в 10 м юго-западнее д. 2Ж	КН: 64:21:220818:346 ВРИ: Обеспечение сельскохозяйственного производства	827 914,00	1865	443,92	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000008070000000006_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Средняя стоимость 1 кв.м.				119,02	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				10,51	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				443,92	

Основными ценообразующими факторами являются:
- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

В результате проведенного анализа произведен подбор 3 договоров/предложений, которые возможно использовать в качестве аналогов.

Адрес объекта	Заголовок объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м., руб.	Источник информации
Саратовская область, м. р-н Калининский, г.п. город Калининск	КН: 64:15:282409:479 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	105 357,07	9714	10,85	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000145_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Саратовская область, м. р-н Калининский, г.п. город Калининск	КН: 64:15:282408:245 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	46 958,00	4353	10,79	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000129_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы	КН: 64:21:220818:346 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	94 761,02	9018	10,51	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000193400000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Средняя стоимость 1 кв.м.				10,71	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				10,51	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				10,85	

В связи с тем, что имеется достаточное количество аналогов для произведения расчета, а также отсутствуют другие договоры/предложения на рынке, которые необходимо рассмотреть на возможность использования в качестве аналогов, анализ рынка считаем оконченным, приступаем к сравнению аналогов с объектом оценки.

11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.

Оценка затратным подходом. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета не применялся затратный подход.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравниваемых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Сравнительный подход в данном отчете в отношении объектов оценки применялся.

Оценка по доходному подходу. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что непосредственно принимается во внимание выгода от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет. Доходный подход в данном отчете в отношении объектов оценки не применялся.

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для определения стоимости объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки, была использована информация базы данных договоров и предложений.

Поскольку предполагается, что разумный покупатель стремится приобрести объект недвижимости по минимальной стоимости, (принцип замещения) итоговая цена должна быть близка к минимальным значениям в выборке, генерируемой ценами договоров.

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода оценщик выбирает метод сравнительного анализа договоров и предложений. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество договоров и предложений, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам; представленная информация доступна для проверки посредством просмотра архива предложений в сети интернет.

При определении стоимости за оцениваемые объекты недвижимости Оценщик использовал цены предложений аналогичных объектов недвижимости с расчетом стоимости, которые на дату оценки были представлены в открытом доступе.

Информация, приведенная в таблице, получена оценщиком из открытых источников в Интернете и в результате осмотра.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 кв.м.

Для целей настоящей оценки были выбраны 3 аналога. Сведения об объектах аналогах определены на основании данных о договорах и предложениях. Сведения об аналогах представлены в таблице 9, исходя их факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Из имеющихся данных предложений и заключенных договоров была произведена выборка объектов, наиболее сопоставимых с объектом оценки – нежилым зданием.

Таблица 9. Сведения об аналогах

Расположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая	Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Город Калининск, Калининск, Первомайская ул., 21/2	Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск, Школьный пер., 19/1	Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск
Площадь, кв.м.	266,6	998,1	871,8	6457,7
Условия финансирования	разовый платеж	разовый платеж	разовый платеж	разовый платеж
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Торг	-	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	отдельно стоящий	отдельно стоящий	отдельно стоящий	отдельно стоящий
Этаж	1	1-2	1	1-2
Материал стен	металлические	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние	хорошее	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	удовлетворительное	без отделки	без отделки	без отделки
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Местоположение	окраина	промзона	окраина	промзона
Наличие ограждения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует (по данным, представленным продавцом по телефону)	отсутствует (по данным, представленным продавцом по телефону)	отсутствует (по данным, представленным продавцом по телефону)
Наличие оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
Статус населенного пункта	райцентры и поселки с развитой промышленностью	райцентры и поселки с развитой промышленностью	райцентры и поселки с развитой промышленностью	райцентры и поселки с развитой промышленностью
Цена, руб.	-	3000000	2300000	25000000
Цена за кв.м., руб.	-	3005,71	2638,22	3871,35
Результаты осмотра	Раздел 8	Приложение 2	Приложение 2	Приложение 2
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zernovoy_sklad_1000_m_2642677149	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_871.8_m_4234145667	https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_6400_m_3886970965

Таблица 10. Расчет стоимости, руб. за 1 кв.м.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	998,1	871,8	6457,7
Стоимость, руб./кв.м.	3005,71	2638,22	3871,35
Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	3005,71	2638,22	3871,35
Корректировка на передаваемые права	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	3005,71	2638,22	3871,35
Корректировка на торг	0,883	0,883	0,883
Скорректированная цена, руб./кв.м.	2654,04	2329,55	3418,40
Корректировка на площадь	1,21	1,21	1,64
Скорректированная цена, руб./кв.м.	3211,39	2818,75	5606,18
Корректировка на тип объекта	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	3211,39	2818,75	5606,18
Корректировка на этаж	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	3211,39	2818,75	5606,18
Корректировка на материал стен	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	3211,39	2818,75	5606,18
Корректировка на физическое состояние	1,77	1,77	1,77
Скорректированная цена, руб./кв.м.	5684,16	4989,19	9922,94
Корректировка на состояние отделки	1,23	1,23	1,23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6136,71	12205,21
Корректировка на наличие парковки	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6136,71	12205,21
Корректировка на доступ к объекту	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6136,71	12205,21
Корректировка на местоположение	1	1,03	1,03
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на наличие ограждения	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на наличие отопления	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на наличие холодильных камер	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на наличие/отсутствие смотровой ямы и погреба	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на функциональное назначение	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	6991,52	6320,81	12571,37
Корректировка на статус населенного пункта	1	1,00	1
Скорректированная цена, руб./м.	6991,52	6320,81	13828,51
Отклонение	1,327	1,357	1,887
Вес аналога	0,1	0,1	0,8
Средневзвешенное значение, за 1 кв.м. без НДС, руб.	11388,33		

В связи с применением автоматизированной системы расчетов с округлениями, при пересчете допускается отклонение стоимости до 1% в связи с математической погрешностью.

Вес аналога рассчитывается при помощи расчета обратного удельного веса суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

Источник: https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+...+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \qquad (1)$$

Где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)} \qquad (2)$$

Описание применяемых корректировок.

Корректировка на условия финансирования

В связи с отсутствием отличий в условиях финансирования, корректировка не производится.

Корректировка на передаваемые права

В связи с отсутствием отличий в передаваемых правах, корректировка не производится.

Корректировка на торг

Произведена корректировка на основании таблицы 201 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

В связи с тем, что аналоги не продаются по ценам, указанным в объявлениях, производится средняя корректировка на торг 11,7% (0,883).

Корректировка на площадь

Произведена корректировка на основании таблицы 64 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 64

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	**1,00**	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	**1,00**	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	**1,00**	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	**1,00**	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	**1,00**	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	**1,00**

В связи с тем, что площадь объекта оценки 266,6 кв.м., а аналога №1 – 998,1 кв.м., аналога №2 – 871,8 кв.м., аналога №3 – 6457,7 кв.м., производится корректировка для аналога №1: 1,21, для аналога №2: 1,21, для аналога №3: 1,64.

Корректировка на тип объекта

Произведена корректировка на основании таблицы 67 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 67

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	0,91	0,89	0,92
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	0,94

В связи с тем, что объект оценки и аналоги являются зданиями, корректировка не производится.

Корректировка на этаж

Произведена корректировка на основании таблицы 99, 109 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

Таблица 109

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,15
	подземная часть	0,87	1,00

В связи с тем, что объект оценки и аналоги расположены на 1-2 этаже, корректировка не производится.

Корректировка на материал стен

Произведена корректировка на основании таблицы 85, 97 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,61	0,60	0,62
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,59	0,58	0,60

Таблица 97

усредненные данные по России				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	**1,00**	1,27	1,64
	сэндвич-панели	0,79	**1,00**	1,30
	металлические	0,61	0,77	**1,00**

В связи с тем, что материал стен у объекта оценки – металлические (капитальные), и аналогов капитальные, корректировка не производится.

Корректировка на физическое состояние

Произведена корректировка на основании таблицы 147, 149 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 147

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	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,24
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,24	1,77
	удовл.	0,81	**1,00**	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	**1,00**

В связи с тем, что объект оценки имеет хорошее состояние, а аналоги - неудовлетворительное производится корректировка для аналогов: 1,77.

Корректировка на состояние отделки

Произведена корректировка на основании таблицы 155, 157 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,19	1,17	1,21
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,18	1,17	1,20
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,80	0,83

Матрицы коэффициентов

Таблица 157

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	**удовл.**	**без отделки**
объект оценки	**хорошая**	**1,00**	1,19	1,47
	удовл.	0,84	**1,00**	1,23
	без отделки	0,68	0,81	**1,00**

В связи с тем, что объект оценки имеет удовлетворительное состояние отделки, а аналоги – без отделки, производится корректировка для аналогов: 1,23.

Корректировка на наличие парковки

Произведена корректировка на основании таблицы 168, 177 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 168

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с открытой парковкой к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с крытой парковкой	0,94	0,92	0,95
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта без парковки (со стихийной парковкой) к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с крытой парковкой	0,88	0,86	0,90

Таблица 177

усредненные данные по городам России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		закрытая парковка	**открытая парковка**	**парковка отсутствует**
Объект оценки	**закрытая парковка**	1,00	1,06	1,14
	открытая парковка	0,94	1,00	1,07
	парковка отсутствует	0,88	0,94	1,00

В связи с тем, что объект оценки и аналоги имеют открытую парковку, корректировка не производится.

Корректировка на доступ к объекту

Произведена корректировка на основании таблицы 46 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

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	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

В связи с тем, что объект оценки и аналоги имеют свободный доступ к объекту, корректировка не производится.

Корректировка на местоположение

Произведена корректировка на основании таблицы 26, 28, 29 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 26

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

Матрицы коэффициентов

Таблица 28

цены		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	**1,00**	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	**1,00**	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	**1,00**	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	**1,00**	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	**1,00**	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	**1,00**	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	**1,00**

В связи с тем, что объект оценки и аналог №2 расположены на окраине, а налоги №1 и №3 – в промзоне, производится корректировка для аналогов №1 и №3: 1,03.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Произведена корректировка на основании таблицы 42 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,15

В связи с тем, что объект оценки и аналоги не имеют железнодорожной ветки, корректировка не производится.

Корректировка на наличие ограждения

Произведена корректировка на основании таблицы 50 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 50

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

В связи с тем, что объект оценки и аналоги не имеют ограждения, корректировка не производится.

Корректировка на наличие отопления

Произведена корректировка на основании таблицы 71, 84 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

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

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Таблица 84

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,29
	отопление отсутствует	0,77	1,00

В связи с тем, что объект оценки и аналоги не имеют отопление, корректировка не производится.

Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов

Произведена корректировка на основании таблицы 110, 120 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,91	0,90	0,92

Таблица 120

усредненные данные по городам России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
Объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,10
	не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

В связи с тем, что объект оценки и аналоги не имеют грузоподъёмных механизмов, корректировка не производится.

Корректировка на наличие холодильных камер

Произведена корректировка на основании таблицы 123, 132 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене (арендной ставке) сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,20	1,18	1,22

Таблица 132

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		холодильные камеры есть	холодильные камеры отсутствуют
Объект оценки	холодильные камеры есть	1,00	1,20
	холодильные камеры отсутствуют	0,83	1,00

В связи с тем, что объект оценки и аналоги не имеют холодильных камер, корректировка не производится.

Корректировка на функциональное назначение

Произведена корректировка на основании таблицы 178, 180, 181 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 178

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,25	1,23	1,27
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,15	1,20

Матрицы коэффициентов

Таблица 180

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококлассный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,25	1,19	0,78	1,18
	высококлассный объект	0,80	1,00	0,95	0,63	0,94
	под пищевое производство	0,84	1,05	1,00	0,66	0,99
	сельскохозяйственного назначения	1,28	1,60	1,52	1,00	1,50
	придорожный сервис	0,85	1,06	1,01	0,66	1,00

В связи с тем, что объект оценки и аналоги – универсальные объекты, корректировка не производится.

Корректировка на статус населенного пункта

Произведена корректировка на основании таблицы 9 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

В связи с тем, что объект оценки имеет статус населенного пункта – «райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью», аналог №1 - «райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью», аналоги № 2 – «райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью», аналог №3 - «райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью», корректировки не производятся.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, полученная методом сравнительного анализа, составляет: 11388,33 руб. за 1 кв. м., 11388,33*266,6 = 3036128,78 руб.

Из имеющихся данных предложений и заключенных договоров была произведена выборка объектов, наиболее сопоставимых с объектом оценки - земельным участком.

Таблица 11. Сведения об аналогах

Расположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая	Саратовская область, м. р-н Калининский, г.п. город Калининск	Саратовская область, м. р-н Калининский, г.п. город Калининск	Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы
Площадь, кв.м.	1630	1633	4111	39000
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Торг	-	предложение	предложение	предложение
Индексация на дату предложения/совершения сделки	06.2024	05.2024 Стоимость актуальна на дату оценки	01.2024 Стоимость актуальна на дату оценки	09.2023 Стоимость актуальна на дату оценки
Условия финансирования	разовый платеж	разовый платеж	разовый платеж	разовый платеж
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Назначение	сельскохозяйственное использование	сельскохозяйственное использование	сельскохозяйственное использование	обеспечение сельскохозяйственного производства
Рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф
Конфигурация участка	простая	сложная	сложная	сложная
Наличие орошения	без орошения	без орошения	без орошения	без орошения
Наличие осушителя	без осушения	без осушения	без осушения	без осушения
Статус населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	прочие населенные пункты
Цена договора, руб.	-	105 357,07	46 958,00	94 761,02
Стоимость за кв.м., руб.	-	10,85	10,79	10,51
Источник информации	-	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000145_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000129_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000193400000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Таблица 12. Расчет стоимости, руб. за 1 кв. м.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	1 633	4 111	39 000
Стоимость, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на передаваемые права	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на торг	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на индексацию на дату предложения/совершения сделки	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на площадь	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на назначение	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	10,51
Корректировка на удаление от облцентра	1	1	0,74
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	7,78

Корректировка на рельеф	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10,85	10,79	7,78
Корректировка на конфигурацию участка	1,29	1,29	1,29
Скорректированная цена, руб./кв.м.	14,00	13,92	10,03
Корректировка на наличие орошения	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	14,00	13,92	10,03
Корректировка на наличие осушения	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	14,00	13,92	10,03
Корректировка на статус населенного пункта	1	1	1,42
Скорректированная цена, руб./кв.м.	14,00	13,92	14,25
Отклонение	0,29	0,29	0,97
Вес аналога	0,43	0,43	0,13
Средневзвешенное значение, за 1 кв.м. без НДС, руб.	14,00		

В связи с применением автоматизированной системы расчетов с округлениями, при пересчете допускается отклонение стоимости до 1% в связи с математической погрешностью.

Вес аналога рассчитывается при помощи расчета обратного удельного веса суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

Источник: https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+...+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \qquad (1)$$

Где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+1/(|S_n|+1)} \qquad (2)$$

Описание применяемых корректировок.

Корректировка на условия финансирования

В связи с отсутствием отличий в условиях финансирования корректировка не производится.

Корректировка на передаваемые права

Произведена корректировка на основании таблиц 85 справочника оценщика - 2020 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	11,8%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	9,8%	13,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	12,4%	16,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	12,6%	16,4%

В связи с отсутствием отличий в передаваемых правах корректировка не производится.

Корректировка на торг

Произведена корректировка на основании таблицы 105 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

В связи с тем, что по аналогу №1 – заключен договор, по аналогу №2 - заключен договор, по аналогу №3 - заключен договор, корректировки не принимаются.

Индексация цены на дату совершения сделки, руб./кв.м.

Индексация не производится, т.к. стоимость аналогов актуальна на дату оценки.

Корректировка на площадь

Произведена корректировка на основании таблиц 33 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,78	0,75	0,81
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,68	0,63	0,73
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,59	0,52	0,65

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,78	0,70	0,85
Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,68	0,59	0,77
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га	0,59	0,47	0,71

В связи с тем, что площадь объекта оценки составляет 1630 кв.м., а площадь аналога №1 – 1633 кв.м., площадь аналога №2 - 4111 кв.м., площадь аналога №3 – 39000 кв.м., корректировки не принимаются.

Корректировка на назначение

Произведена корректировка на основании справочника «Статриелт» от 01.07.2023 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	*Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков**
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	*1.0*			
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение **машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей** для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	*1.18*	0,168	0,333	**0,24**

Т.к. объект имеет назначение: «сельскохозяйственное использование», и аналоги – «сельскохозяйственное использование», корректировки не применяются.

Корректировка на удаление от областного центра

Произведена корректировка на основании таблицы 14, 15 справочника оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 14

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	**Среднее значение**	**Доверительный интервал**	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,80	0,88
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,67	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,62	0,56	0,68

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,76	0,93
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,61	0,84
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,62	0,49	0,75

Адрес объекта	Описание объекта	Расположение на карте относительно г. Саратов
Объект оценки		
Саратовская область, г. Калининск	КН: 64:15:282409:479 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	
Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы	КН: 64:15:282408:245 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	
Саратовская область, муниципальное образование "Город Саратов", на землях АОЗТ "Вольновское	КН: 64:21:220818:346 ВРИ: Сельскохозяйственное использование	

В связи с тем, что объект оценки удален от областного центра на 89,7 км, а аналог №1 – на 96,6 км, аналог №2 - на 96,5 км, аналог №3 - на 22,4 км, принимаются корректировки для аналога №3: 0,62/0,84=0,74.

Корректировка на рельеф

Произведена корректировка на основании таблицы 43 справочника оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 43

цены земельных участков под пашни		аналог			
		ровный рельеф	слабый уклон	средний уклон	сильный уклон
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,10	1,22	1,35
	слабый уклон	0,91	1,00	1,11	1,23
	средний уклон	0,82	0,90	1,00	1,11
	сильный уклон	0,74	0,81	0,90	1,00

В связи с отсутствием отличий по рельефу земельного участка корректировка не производится.

Корректировка на конфигурацию участка

Произведена корректировка на основании таблицы 44 справочника оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41

В связи с тем, что у объекта оценки конфигурация - простая, у аналога №1 - сложная, у аналога №2 - сложная, у аналога №3 - сложная, принимаются корректировки для аналога №1: 1,29.

Корректировка на наличие орошения

Произведена корректировка на основании таблицы 46 справочника оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены орошаемых земельных участков к удельной цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1,32	1,22	1,43
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены орошаемых земельных участков к удельной цене участков без орошения (в зоне рискованного земледелия)	1,28	1,13	1,43

В связи с отсутствием отличий по наличию орошения земельного участка, корректировка не производится.

Корректировка на наличие осушения

Произведена корректировка на основании таблицы 48 справочника оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных дренажной системой, к удельной цене аналогичных участков, подверженных подтоплению (в зоне повышенного увлажнения)	1,34	1,20	1,48

В связи с отсутствием отличий по наличию осушения земельного участка, корректировка не производится.

Корректировка на статус населенного пункта

Произведена корректировка на основании таблицы 9 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

В связи с тем, что расположение объекта оценки – райцентр, аналога №1 – прочие населенные пункты, аналога №2 – райцентр, аналога №13 – прочие населенные пункты, применяются корректировки для аналога №3: 0,74/0,52=1,42.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, полученная методом сравнительного анализа, составляет: 14,00 руб. за 1 кв. м., 14,00*1630=22820,00 руб.

Рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка: 3036128,78-22820,00=3013308,78 руб.

13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего отчета при оценке рыночной стоимости применялся сравнительный подход. Данному подходу присвоен вес 1.

Размер рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер 64:15:111202:235, площадью 266,6 кв.м., с земельным участком кадастровый номер 64:15:111202:243, площадью 1630 кв.м., по адресу: Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая, по состоянию на отчетную дату составляет:

Таблица 13. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС
	Затратный	Вес метода	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода	
Рыночная стоимость нежилого здания с земельным участком, руб.			3036128,78				3036128,78
в том числе:							
нежилого здания кадастровый номер 64:15:111202:235	-	0	3013308,78	1	-	0	3013308,78
земельного участка кадастровый номер 64:15:111202:243	-	0	22820,00	1	-	0	22820,00

49

14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции). Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Специальные Федеральные стандарты оценки: "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью.

Оценщик: _____ /Петайкин Е.Н./

Диплом ФГБОУВО "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." о профессиональной переподготовке №2038 от 03.11.2017 г.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО», полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.

Приложение №2. Аналоги объекта оценки.

Приложение №3. Выписки из ЕГРН.

Приложение №4. Задание на оценку.

ООО «Первоцвет» Отчет № 2144/1/24 от «22» июля 2024 г.

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО», полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/50002/24

г. Оренбург, Россия «09» января 2024 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **5991R/776/50002/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ПЕРВОЦВЕТ»
Россия, 460052, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Дружбы, д. 13, кв. 87.
ИНН: 5609039109 КПП: 560901001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «12» января 2024 г. по 24:00 часов «11» января 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/Л.В. Пашшин/

Страхователь:
_____/А.К. Румянцев/

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Пашко Ирина Сергеевна*
Тел.8(3532) 540-888, электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5991R/776/50058/23

г. Оренбург, Россия «12» сентября 2023 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика **№ 5991R/776/50058/23** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Петайкин Евгений Николаевич
Россия, Область Оренбургская, Район Оренбургский, Поселок Пригородный, ул. Нежинская, д. 53.
ИНН: 560912713040

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «28» сентября 2023 г. по 24:00 часов «27» сентября 2024 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением 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.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____ /А.В. Лапшин/

Страхователь:
_____ /Е.Н. Петайкин/

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Пашко Ирина Сергеевна*
Тел.8(3532) 540-888, электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029662-1 «17» сентября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Петайкину Евгению Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «17» сентября 2021 г. № 218

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» сентября 2024 г.

018970 - КА1

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Петайкин Евгений Николаевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3943**
дата включения в реестр **13 сентября 2018**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор **Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030870-2 «15» октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Петайкину Евгению Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» октября 2021 г. № 222

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» октября 2024 г.

011198 - КА2

Приложение №2. Аналоги объекта оценки

Аналог №1 объекта оценки – нежилого здания

https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zernovoy_sklad_1000_m_2642677149

Зерновой склад 1000 м²

3 000 000 ₽

3 000 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1000 м²
Этаж: 2

Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить
Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Город Калининск, Калининск, Первомайская ул., 21/2

Скрыть карту ^

Описание

Продам зерновой склад, расположенное по адресу Саратовская область, город Калининск, улица Первомайская, №21/3, размером общей площади 998,1 кв2. Помещение предназначено для хранения и переработки сельхоз продукции, а так же как склад или производство.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

Аналог №2 объекта оценки – нежилого здания
https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_871.8_m_4234145667

Склад, 871.8 м²

2 300 000 ₽

2 638 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 871.8 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Расположение

Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск, Школьный пер., 19/1

Скрыть карту ^

Описание

Нежилое помещение, располеюоженноена земельном участке общей площадью 1180 кв.м.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Аналог №3 объекта оценки – нежилого здания
https://www.avito.ru/kalininsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_6400_m_3886970965

Продам складское помещение, 6400 м²

25 000 000 ₽

3 906 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Этажи Саратовская область
Компания
На Авито с августа 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Милана

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 6400 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение

Саратовская обл., Калининский р-н, муниципальное образование Калининск, Калининск

Скрыть карту

Описание

Продаются складские помещения!!!
Склады бывшего завода резиновых изделий расположены в черте города. Общая площадь складов 6457, 7 кв.м., расположены на земельном участке площадью 16862 кв.м. (категория земель-земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности).
Возможна организация производственного помещения с подключением всех необходимых коммуникаций

Удобная логистика.Близкий выезд на главную дорогу.
Заасфальтированный подьезд.

Техническую документация-по запросу.

Просмотры-по договоренности.

Звоните отвечу на все интересующие вопросы.
Доп. описание: черновая отделка, также имеются: приборы учета воды, тепла.
Обращаем ваше внимание на то, что в связи с переадресацией, время дозвона увеличено. Пожалуйста, дождитесь ответа специалиста. Номер в базе: 10874723.
Район: Калининск.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Аналог №1 объекта оценки – земельного участка
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000145_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

право собственности (земельный участок)

Состоялся | 93 | Добавить в избранное

Просмотреть сведения из ЕГРН* →

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в пилотном режиме

Электронный аукцион

Извещение, лот	№21000024840000000145, лот №1
Начальная цена	102 288,42 ₽ НДС не облагается
Итоговая цена	105 357,07 ₽
Шаг аукциона	3 068 ,65 ₽ (3,00 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка	АО «Сбербанк-АСТ»
Субъект местонахождения имущества	Саратовская область
Дата и время начала подачи заявок	18.04.2024 07:00 (МСК+1)
Дата и время окончания подачи заявок	16.05.2024 18:00 (МСК+1)
Дата проведения торгов	21.05.2024 11:00 (МСК+1)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

право собственности (земельный участок)

Описание лота

, с кадастровым номером 64:15:282409:479, площадью 9714 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки занятые сельскохозяйственными угодьями, расположенного по адресу: Саратовская область, город Калининск,

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Саратовская область

Местонахождение имущества

обл Саратовская, м.р-н Калининский, г.п. город Калининск

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

Плата с победителя аукциона или иных лиц с которыми заключается договор, не взимается

Срок заключения договора

Не допускается заключение договора ранее чем через 10 (десять) дней со дня

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Характеристики лота

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Вид разрешённого использования земельного участка
64:15:282409:479	9 714 $м^2$	Сельскохозяйственное использование

Аналог №2 объекта оценки – земельного участка
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000024840000000129_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

право собственности (земельный участок)

Состоялся | 75 | Добавить в избранное

Просмотреть сведения из ЕГРН* →

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в пилотном режиме

Электронный аукцион

Извещение, лот	№21000024840000000129, лот №1
Начальная цена	44 300,00 ₽
Итоговая цена	46 958,00 ₽
Шаг аукциона	1 329 ,00 ₽ (3,00 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка	тендер РТС-тендер
Субъект местонахождения имущества	Саратовская область
Дата и время начала подачи заявок	18.12.2023 08:00 (МСК+1)
Дата и время окончания подачи заявок	17.01.2024 18:00 (МСК+1)
Дата проведения торгов	22.01.2024 14:00 (МСК+1)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

право собственности (земельный участок)

Описание лота

площадью –4353 (четыре тысячи триста пятьдесят три) кв.м;- кадастровый номер 64:15:282408:245;Расположенный по адресу: Саратовская область, г. Калининск. категория земель: земли населенных пунктов;ограничения в использовании: нет,разрешенное использование: земельные участки, занятые сельскохозяйственными угодьями.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Саратовская область

Местонахождение имущества

обл Саратовская, м.р-н Калининский, г.п. город Калининск, г Калининск

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564

Срок заключения договора

Не допускается заключение договора ранее чем через 10 (десять) дней со дня

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Характеристики лота

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Вид разрешённого использования земельного участка
64:15:282408:245	4 353 м^2	Сельскохозяйственное использование

Аналог №3 объекта оценки – земельного участка
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000193400000000022_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Земельный участок с кадастровым номером 64:21:220818:346, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, из земель населенных пунктов, площадью 9018 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы.

Состоялся | 117 | Добавить в избранное

Электронный аукцион

Извещение, лот	№22000193400000000022, лот №1
Начальная цена	30 571,02 ₽
Итоговая цена	94 761,02 ₽
Шаг аукциона	917 ,00 ₽ (3,00 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка	АО «Сбербанк-АСТ»
Субъект местонахождения имущества	Саратовская область
Дата и время начала подачи заявок	19.08.2023 00:00 (МСК+1)
Дата и время окончания подачи заявок	18.09.2023 15:00 (МСК+1)
Дата проведения торгов	22.09.2023 10:00 (МСК+1)

Просмотреть сведения из ЕГРН* →

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Земельный участок с кадастровым номером 64:21:220818:346, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, из земель населенных пунктов, площадью 9018 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы.

Описание лота

Земельный участок с кадастровым номером 64:21:220818:346, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, из земель населенных пунктов, площадью 9018 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

отсутствует

Субъект местонахождения имущества

Саратовская область

Местонахождение имущества

обл Саратовская , Новобурасский район, Тепловское муниципальное образование, стан. Тарханы

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Иная собственность

Размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564)

Плата не взымается

Срок заключения договора

по истечении 10 дней с момента опубликования результатов аукциона

Вид договора

договор купли-продажи земельного участка

Характеристики лота

Вид разрешённого использования земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка
Сельскохозяйственное использование	64:21:220818:346	9 018 м^2

Приложение №3. Выписки из ЕГРН.

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142461085	
Кадастровый номер:	64:15:111202:235
Номер кадастрового квартала:	64:15:111202
Дата присвоения кадастрового номера:	09.08.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Саратовская область, Калининский р-н, г. Калининск, ул. Винницкая
Площадь:	266.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	ангар
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Металлические
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1992
Кадастровая стоимость, руб.:	529710.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:15:111202:243
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0561740103802B3576A7C7C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142461085	
Кадастровый номер:	64:15:111202:235

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Панова Татьяна Геннадьевна, СНИЛС 000-000-000 00, дата завершения кадастровых работ: 08.08.2022
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Лазарев Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛИНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0561740103802B3576A7C7C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142461085	
Кадастровый номер:	64:15:111202:235

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование г. Калининск Калининского муниципального района Саратовской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64:15:111202:235-64/085/2024-3 19.01.2024 15:36:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357 6ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142461085	
Кадастровый номер:	64:15:111202:235

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357 6ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142461085	
Кадастровый номер:	64:15:111202:235

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	495679.28	1401695.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	495665.17	1401715.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	495656.17	1401708.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	495670.28	1401688.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	495679.28	1401695.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401C93B02B3576AC2C2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-142461085	
Кадастровый номер:	64:15:111202:235

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401C93B02B3576AC2C2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.05.2024, поступившего на рассмотрение 28.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243
Номер кадастрового квартала:	64:15:111202
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2024

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Саратовская область, Калининский район, г. Калининск, ул. Винницкая
Площадь:	1630 +/- 28.26
Кадастровая стоимость, руб.:	4466.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	64:15:111202:235
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	сельскохозяйственное использование
Сведения о кадастровом инженере:	Панова Татьяна Геннадьевна, № №0876, в Ассоциация СРО "МСКИ", в государственном реестре СРО кадастровых инженеров №007, дата внесения 06.09.2016г., СНИЛС 10536185130, договор на выполнение кадастровых работ от 01.03.2024 № 7, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401C93B02B3576AC2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация Калининского муниципального района Саратовской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401C93B02B3576AC2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Лазарев Валерий Геннадьевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛИНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0405617401C93802B3576AC2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование г. Калининск Калининского муниципального района Саратовской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 64:15:111202:243-64/085/2024-1 27.03.2024 15:26:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0405617401C93802B3576AC2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	88°47.0`	11.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	124°49.4`	46.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	214°49.1`	29.6	данные отсутствуют	64:15:111202:244	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	304°49.7`	56.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	34°49.6`	22.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401C93B02B3576AC2C2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143567137	
Кадастровый номер:	64:15:111202:243

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-64, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495694.84	1401686.98	-	0.2
2	495695.08	1401698.29	-	0.2
3	495668.27	1401736.83	-	0.2
4	495643.97	1401719.93	-	0.2
5	495676.01	1401673.88	-	0.2
1	495694.84	1401686.98	-	0.2

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401C93B02B3576AC2C2C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Приложение №4. Задание на оценку.

УПРАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ КАЛИНИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГОРАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

11.06.2024 г. № 1456

Директору
ООО «Первоцвет»
А.К. Румянцеву

З А Я В К А № 13

Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского МР Саратовской области в рамках исполнения муниципального контракта № 2-2024 от 16.02.2024 года на оказание услуг по оценке объектов недвижимого имущества просит провести **оценку рыночной стоимости** объекта:
- земельный участок с кадастровым номером 64:15:111202:243 площадью 1 630 кв.м., и расположенный на нём ангар с кадастровым номером 64:15:111202:235 площадью 266,6 кв.м., 1992 года постройки, расположенные по адресу: Саратовская область, Калининский район, г. Калининск, ул. Винницкая.

Напоминаем, что срок изготовления отчета об оценке – 10 календарных дней с момента поступления заявки на оценку от Заказчика.

Начальник Управления
земельно-имущественных отношений _____ **С.Н. Сигачева**
(подпись)

САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г.КАЛИНИНСК • ОГРН 1116438000250, ИНН 6415001910 • Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского муниципального района Саратовской области

Мокиенко Е.Н.
8(84549) 3-10-36