

**Заключение по оценке имущества
гражданина должника**

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 19.03.2024 г. (резолютивная часть объявлена 13.03.2024) по делу № А57-2666/2023 Плаксин Михаил Геннадиевич (дата рождения: 13.07.1972, место рождения: г. Саратов, СНИЛС 047-541-916 69, ИНН 645201228292, регистрация по месту жительства: 410010, Саратовская область, Саратов, ул. Техническая, 5, кв. 44) (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Александров Алексей Юрьевич (ИНН 645401501654, СНИЛС 053-612-691 46) - член Союза "МЦАУ" (ОГРН 1117600001419, ИНН 7604200693, адрес: 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 39Б).

Информация о гражданине		
фамилия	обязательно	Плаксин
имя	обязательно	Михаил
отчество	при наличии	Геннадиевич
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	13.07.1972
место рождения	обязательно	г. Саратов
СНИЛС	обязательно	047-541-916 69
ИНН	при наличии	645201228292
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт
серия (при наличии) и номер	обязательно	6317 419276
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации		
субъект Российской Федерации	обязательно	Саратовская область
район	при наличии	-
город	при наличии	Саратов
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	-
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	Техническая
номер дома (владения)	при наличии	5
номер корпуса (строения)	при наличии	-
номер квартиры (офиса)	при наличии	44

В соответствии с Федеральным законом финансовым управляющим Александровым Алексеем Юрьевичем была проведена оценка стоимости имущества (конкурсной массы) выявленного в ходе инвентаризации.

Оцениваемые права и определение базы оценки.

1. Здание, общей площадью 455.2 кв.м., кадастровый номер 64:48:000000:215661, расположенного по адресу: ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **9 968 598** (Девять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто восемь) руб.

00 коп.

2. Здание, общей площадью 1515.1 кв.м., кадастровый номер 64:48:020359:86, расположенного по адресу: ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **26 463 585** (Двадцать шесть миллионов четыреста шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) руб. **00 коп.**

3. Здание, общей площадью 590 кв.м., кадастровый номер 64:48:020362:118, расположенного по адресу: Саратовская область, г Саратов, р-н Заводской, п Лесопильный, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **12 119 650** (Двенадцать миллионов сто девятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят) руб. **00 коп.**

4. Здание, общей площадью 92.8 кв.м., кадастровый номер 64:48:020363:18, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, пос. Лесопильный, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **3 181 045** (Три миллиона сто восемьдесят одна тысяча сорок пять) руб. **00 коп.**

5. Здание, общей площадью 445.5 кв.м., кадастровый номер 64:48:020367:204, расположенного по адресу: Саратовская область, г.Саратов, Пос.Лесопильный, б/н, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **9 756 174** (Девять миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч сто семьдесят четыре) руб. **00 коп.**

Суммарно стоимость имущества составляющего предмет залога, определенная на 10.01.2026 г., составляет: **61 489 052** (шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят девять тысяч пятьдесят два) рубля.

Анализ местоположения объектов оценки

Оцениваемый объект недвижимости находится: ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н.

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр — город Саратов.

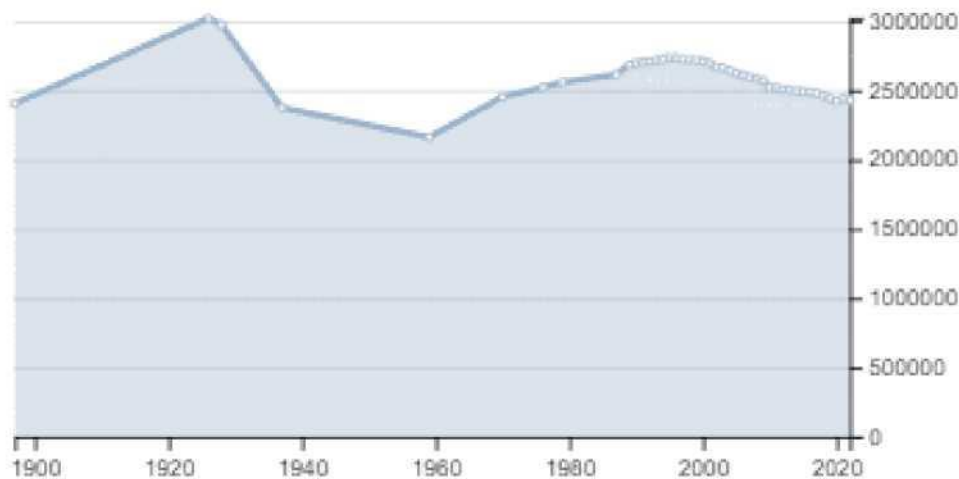
На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской областью, на северо- западе с Тамбовской, на севере — с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на юго-востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. С Оренбургской областью граничит в одной точке, которая расположена на государственной границе с Казахстаном — стык границ Оренбургской, Самарской и Саратовской областей. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Образована 10 января 1934 года как Саратовский край путём разделения Нижне-Волжского края а с 5 декабря 1936 года в соответствии с Конституцией СССР — как Саратовская область. Исторически области предшествовала Саратовская губерния, образованная в 1780 году.

Население

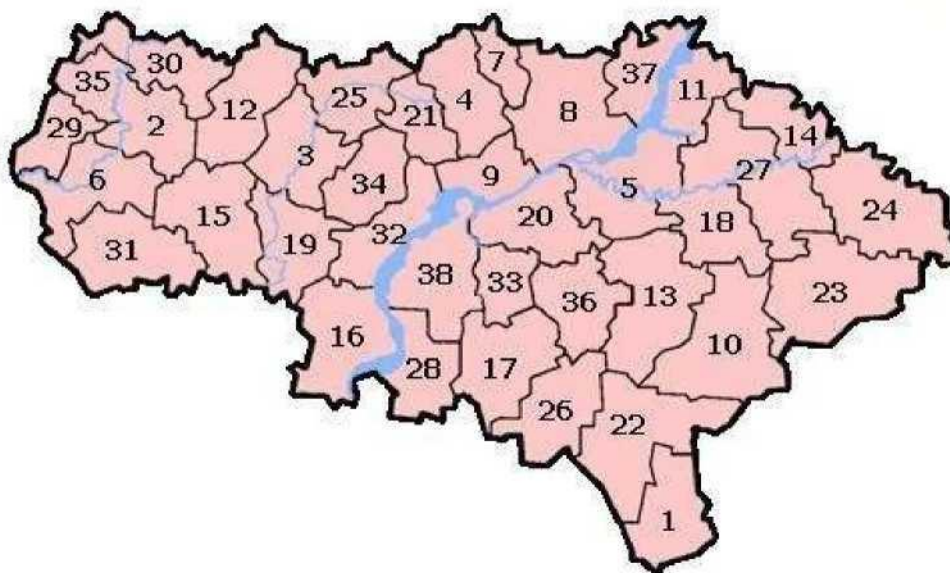
Население по территории области распределено неравномерно: правобережные районы заселены более густо, чем левобережные. Ведущая причина — наличие крупных промышленных железнодорожных и культурных центров. По всей области в структуре городское население преобладает над сельским. так на 1 января 2021 года сельское население Саратовской области составляло 581 703 человек (24 % населения области).

Население области многонациональное. Основное население области — русские. Кроме того, на территории проживают немцы, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваша, белорусы, евреи.



Численность населения области по данным Росстата составляет 2 431 012 чел. (2022). Плотность населения — 24,01 25 973 200 чел./км² (2022). Горское население — 76,6% (2022). По демографическим показателям Саратовская область занимает 70-е место в России.

Административно-территориальное устройство



Районы Саратовской области:

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

Согласно Областному Закону «Об административно-территориальном устройстве Саратовской области» и Реестру административно-территориального деления Саратовской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы [16][17]:

- 1 город областного значения (Саратов),
 - 3 закрытых административно-территориальных образования (посёлок Михайловский, посёлок Светлый, город Шиханы),
 - 38 районов (из которых 20 находятся в Правобережье, а 18 — в Левобережье).
- Область включает 1848 населённых пунктов.
Административным центром Саратовской области является город Саратов.

Экономика

Промышленность

По уровню и масштабам развития промышленного производства Саратовская область занимает одно из ведущих мест в Поволжском Федеральном Округе в сфере экономики. Промышленность области включает в себя более 2000 крупных и средних предприятий. Здесь выпускают троллейбусы (Тролза), железнодорожную технику (Энгельсский завод транспортного машиностроения, Энгельсский локомотивный завод), свечи зажигания, электроинструменты, точные приборы, холодильники и морозильники, производят жидкое топливо и продукты нефтехимии (Саратовский НПЗ мощностью 10 млн т. нефти/год, «Саратовнефтеоргсинтез»), минеральные удобрения, медный прокат, строительное стекло, цемент, печатают школьные учебники и книги, работают химическое и мебельное производства.

В структуре промышленности наибольший удельный вес принадлежит топливноэнергетическому комплексу (45,5 %), машиностроению (19,1 %), химической и нефтехимической (15,6 %), пищевой (9,2 %) промышленности.

Согласно данным Торгово-промышленной палаты Саратовской области, на 2020 год в области действовало 103 инновационных предприятия.

Сельское хозяйство

Саратовская область традиционно является сельскохозяйственным регионом. По объёму произведённой сельскохозяйственной продукции область занимает 10 место среди российских регионов. По производству пшеницы регион по итогам 2016 года занял 6 место — 2732 тыс. тонн. Земли

сельскохозяйственного назначения 8417,6 тысяч га. Особенностью Саратовской области является высокая доля крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объёме производства и посевных площадей. Так, в 2009 году удельный вес фермерских хозяйств в посевных площадях области составил 45 %. В Саратовской области, как обычно, очень высокий перепад по урожайности между чернозёмными правобережными районами и степными засушливыми районами в Левобережье Волги. Так, при урожайности озимых 50 центнеров с гектара в Ртищевском районе, в Новоузенском районе урожайность составляет лишь 18 центнеров с гектара.

В Саратовской области возделывается более 14 видов зерновых и зернобобовых культур, из которых экспортируются: пшеница, ячмень, нут, овес, горох, чечевица, рожь, кукуруза, просо. Из девяти масличных культур на экспорт идут: лен, горчица, рыжик, рапс, кориандр, сафлор. Главной экспортной культурой области была и остается пшеница.

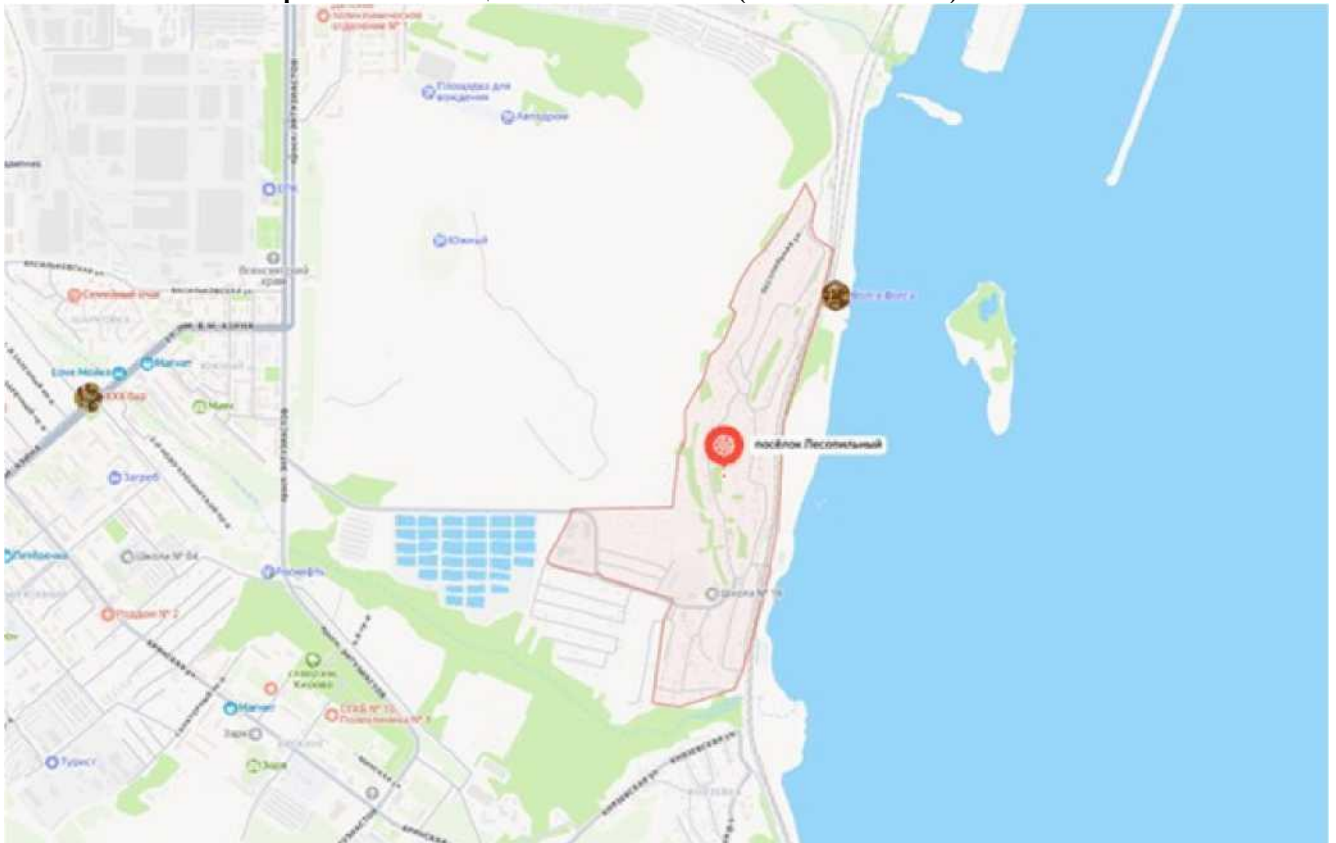
По состоянию на 2020 год в Саратовской области остаётся более 300 тыс. га неиспользованных сельскохозяйственных земель, из-за этого область теряет в год 500 тыс. т. зерна. Несколько лет назад таких угодий было около 600 тыс. га. Как заявил руководитель регионального управления Россельхознадзора Алексей Частов, «как правило, это недобросовестные собственники, у них земля либо простаивает, либо они роют траншеи, незаконно разрабатывают карьеры. Это — порча земли».

Местоположение оцениваемых объектов

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Местоположение	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н
Доступ к объекту	Открытая территория
Полнота (плотность) застройки	Средняя
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Рядом автобусная остановка
Административный район	жилой
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту осуществляется автомобильным или общественным транспортом.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения высокая
Благоустройство территории (деревья и кустарники; ограждение территории; внутриплощадочные дороги)	Территория благоустроена
Основные выводы:	
1. Район местоположения объекта оценки характеризуется размещением объектов недвижимости, жилой застройки, коммерческой застройки	
2. Транспортная доступность хорошая	

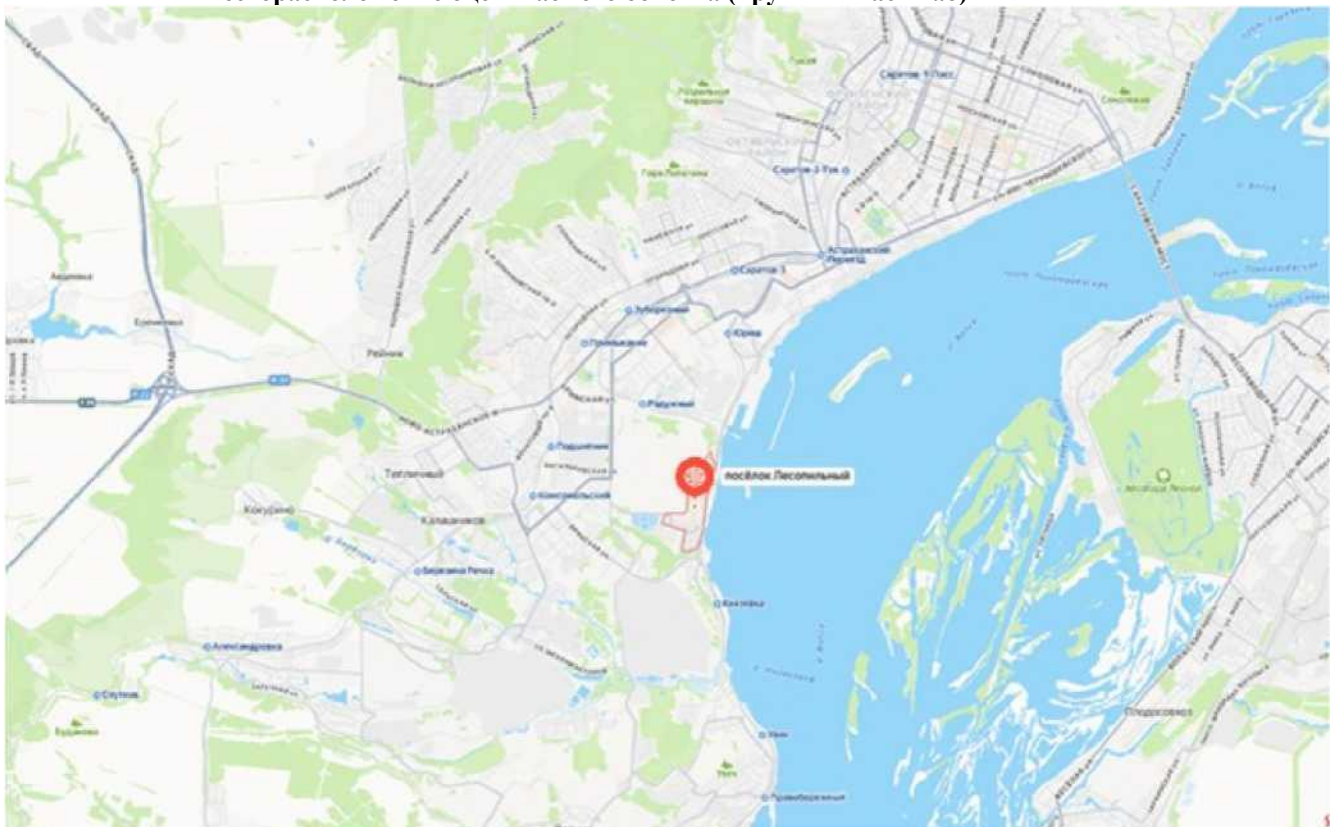
- | |
|--|
| 3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует нормам по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения. |
| 4. Местоположение привлекательно для объектов недвижимости |

Месторасположение оцениваемого объекта (мелкий масштаб)



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Месторасположение оцениваемого объекта (крупный масштаб)



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Здание с кадастровым номером 64:48:020359:86 на публичной кадастровой карте:

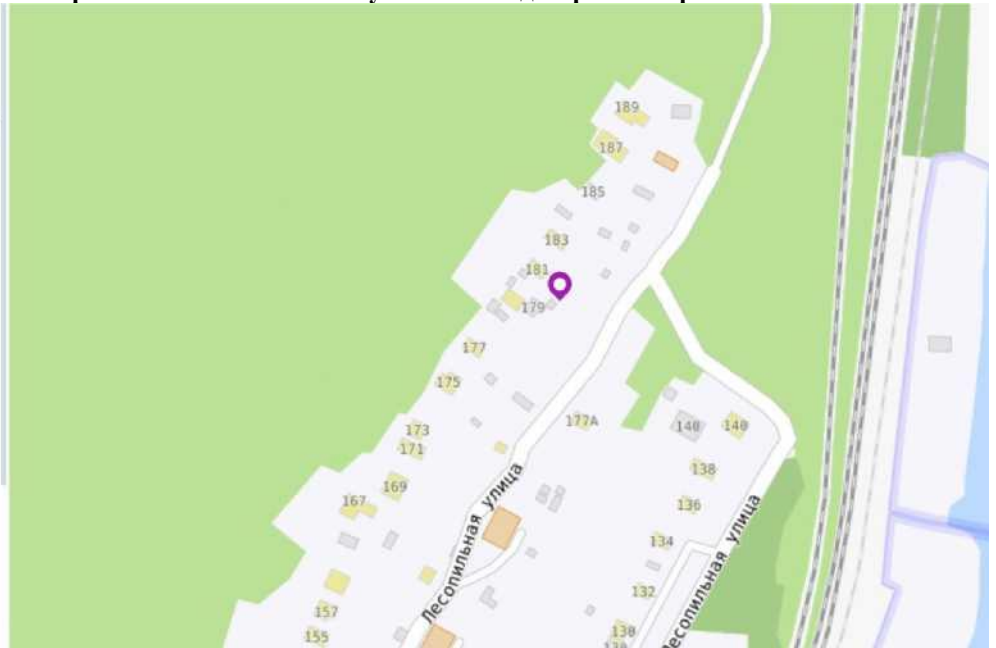
Здание: 64:48:020359:86

Без координат границ



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	ЗДАНИЕ
Дата присвоения	17.09.2013
Кадастровый номер	64:48:020359:86
Кадастровый квартал	64:48:020359
Адрес	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н
Наименование	ЗДАНИЕ
Назначение	Нежилье
Площадь объекта	1 515,1 кв. м
Статус	Раннее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	18 290 453,86 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	12 072,11 руб. / кв. м
Количество этажей (в том числе подземный)	1
Количество подземных этажей	-



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	П.т.л.Л ¹ 2025 л.	/ явл.мв.Ам ² 2024 л.	1 ЯОЛу ³ 202-4
Важнейший внутренний продукт, млрд рублей	97 263,6 ⁴	101,2	НМЛ
Инвестиции в основной капитал, млрд руб	16 412	«ИЗ	«ИЛ

	2015 л.	явл.дума-о.екшМумр 2024 л.	явл.шущ-мкш ⁵ ж 2014 л.
Реальные расошириваемые де-нежнеис докопи			108,8 ⁶

	2025 л.	II кв. 2025 г.	II кв. 2024 г.	январь-июль 2025 г. к январю-июлю 2024 г.	сентябрь 2024 л.		ЯНФ ⁷ 2024 г. к ЯНФ ⁸ 2023 г.
					2025 л.	2024 л.	
Индекс цен на товары и услуги домашнего назначения		100,4	100,1	100,9	103,3	107,1	105,4
Индекс промышленного производства		100,3	100,6	100,7	103,5	100,7	105,1
Продажи сельхозпродукции, млрд руб	2 244,8 ⁹	104,2	120,3	102,0	99,7	111	97,9
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади	9,9	91,7	111,9	94,4	103,3	106,4	101,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,9	99,6	«3	«3	«и	94,4	110,4
в том числе железнодорожного транспорта	199,3	100,0	«3	«3	94,1	93,4	94,7
Оборот розничной торговли, млрд руб	5 172,3	101,4	«и	102,1	106,5	«3	104,6
Объем платных услуг населению, млрд руб	1 694,4	102,9	94,4	102,4	103,1	-4	«и
Индекс потребительских цен		100,3	100,3	109,4	106,6	100,5	103,3
Индекс цен производителей промышленной продукции		99,6	100,5	102,9	105,6	100,5	114,1
Общая численность безработных, млн человек	И	90,3	102,4	104,4	108,8	ЯП	40,0
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек		44,9	91,7	76,4	69,9	90,6	«3

	2025 л.	II кв. 2025 г.	II кв. 2024 г.	январь-июль 2025 г. к январю-июлю 2024 г.	сентябрь 2024 л.	
					2025 л.	2024 л.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, млрд руб	«2 886	112,2	114,4	117,4	118,1	

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2025 г. составил в текущих ценах 49 516,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2024 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2025 г. по отношению к ценам II квартала 2024 г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2025 г. составил в текущих ценах 97 263,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2024 г. составил 101,2%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2025 г. по отношению к ценам I полугодия 2024 г. составил 105,1%.

период 2026 и 2027 годов" от 30.11.2024 № 419-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-августе 2025 г. составили 64,4% от уточненной бюджетной росписи на 2025 год. Дефицит федерального бюджета в январе-августе 2025 г. сложился в сумме 3 920,3 млрд рублей

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2025 г. составила 92 866 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,2%.



0000 по фактическим данным 0000 с исключением сезонного фактора - - - - - тренд

Пенсии. В сентябре 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 520 рублей и по сравнению с сентябрем 2024 г. увеличился на 11,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2025 г. составил 61,6%. Среди занятых доля женщин в июле составила 49,0%. Уровень занятости сельских жителей (57,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,9%).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>

Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки¹.

В последние годы в рамках изучения возможностей и резервов социально-экономического развития субъектов Федерации, городов и территориальных образований важную роль приобретает совершенствование взаимодействия властных и предпринимательских структур в направлении инфраструктурной поддержки хозяйственной деятельности, которая содержит как особый элемент развитие рынка коммерческой недвижимости России. Рынок коммерческой недвижимости РФ считается на сегодняшний день одним из самых перспективных и стремительно развивающихся рынков в различных сегментах народно-хозяйственной системы. При этом происходит активизация как российских, так и иностранных инвесторов, и девелоперов на этом рынке. Вследствие этого следует акцентировать внимание на необходимость и целесообразность изучения траекторий его развития в русле совершенствования взаимоотношений между различными игроками этого рынка. Интересы региона всегда связывались с возможными траекториями устойчивого развития как совокупности трех взаимосвязанных векторов: экономического, социального и экологического, обеспечивающими сбалансированность экономики и комфортность проживания в городах и территориальных образованиях населения, косвенно затрагивая вопросы занятости, отдыха, образования и здравоохранения. Действительно, специалистами признаются особенности формирования стратегий поведения субъектов регионального рынка коммерческой недвижимости в условиях реализации социально-экономического развития региона и сформированы теоретико-методические основы реализации региональной политики в рамках совершенствования отношений участников рынка коммерческой недвижимости.

Региональная экономика как сложная динамичная система обладает всеми необходимыми свойствами для развития локальных рынков, включая рынок коммерческой недвижимости как индикатор производственно-хозяйственных отношений и как средство обеспечения инфраструктурным элементом различных участников экономических отношений в городах и территориальных образованиях.

Рынок коммерческой недвижимости подвержен трансформациям и как никакой другой

¹ Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

идентифицирует виды деятельности в регионе и позволяет проецировать индикацию видов успешной

деятельности через потенциальных пользователей его объектов и динамику изменений в структуре и составе владельцев совокупности офисных помещений и конъюнктуре меняющихся цен. Факторы определяющие развитие рынка недвижимости, можно разделить на три группы, которые отображают национальный, региональный и локальный уровни влияния. Взаимовлияние указанных факторов в итоге и определяет состояние и динамику развития регионального рынка недвижимости вообще и коммерческой в частности. Таким образом, функционирование и развитие регионального рынка недвижимости корректно рассматривать лишь в контексте социально-экономической ситуации в регионе. Развитие регионального рынка коммерческой недвижимости не только находится в прямой зависимости от уровня развития экономики региона, но и оказывает влияние на него. При этом нормальная эволюция региональных социально-экономических образований закономерно приводит к тому, что региональная экономика становится все более самостоятельной системой, ставящей перед собой собственные цели. Соответственно, политика региональных властей неизбежно должна опираться на анализ всего многообразия информации о состоянии региона и учитывать взаимное влияние и зависимость факторов социально-экономического развития региона. На рынке присутствуют три группы участников: покупатели недвижимости (арендаторы), реализующие потребительские стратегии; продавцы недвижимости (арендодатели), реализующие собственно предпринимательские стратегии; совокупность элементов инфраструктуры рынка реализует умеренные стратегии, направленные на развитие и стабилизацию отношений рынка недвижимости. Для потребителей рынка – малых и средних предприятий одной из главных проблем является поиск офисов и производственных площадей для размещения. Несмотря на существующие в экономике России проблемы, потребительский рынок остается достаточно интенсивно развивающимся сектором экономики, решая задачи обеспечения потребителей региона доступным ассортиментом товаров и услуг необходимого качества. Всего три сферы отрасли: торговля, бытовое обслуживание и общественное питание формируют почти 20% ВРП Ростовской области и обеспечивают занятостью почти 25% населения. Расходы потребителей связанные с продукцией указанных отраслей, достигают 80% в структуре денежных доходов населения и находятся в большой зависимости от качества предлагаемых услуг и оптимальности системы ценообразования.

Законодательно рынок коммерческой недвижимости лучше регулируется. Договоры оформляются официально, владельцы платят налоги. Однако это более сложный инструмент вложения средств по сравнению с покупкой квартиры. В первую очередь, необходимо оценить инвестиционную привлекательность объекта: назначение (офисы, стрит-ритейл), удачное местоположение, транспортная доступность, хорошее внешнее состояние, качественный состав арендаторов. Иногда отсутствие одного из этих важных параметров делает покупку помещения абсолютно неликвидной.

Цены на коммерческую недвижимость колеблются от 35 тыс. руб. до 1,5 млн. руб. за 1 кв. м. Стоимость объектов зависит от доходности. Однако при инвестировании не стоит ориентироваться на самый низкий ценовой сегмент. За небольшую цену можно приобрести неликвидное помещение, которое не будет пользоваться спросом.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Основные классификация рынков недвижимости²

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный участок, здание, сооружение, имущественные комплексы, помещения, многолетние насаждения, вещные права, иные объекты
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственные и складские помещения, жилищные, непроизводственные здания и помещения (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: на основании данной классификации, оцениваемый объект относится к коммерческому помещению свободного назначения, а именно, нежилое помещение свободного назначения.

Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная — покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

² Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

2. Посредники — организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости — сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки — рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы — организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.
Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью — KnightFrank Атлант и увеличения её стоимости.
 4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов строительство новых домов и т. д.
 5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
 6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом — находится на достаточно высоком уровне.
 7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
 8. Важный участник рынка недвижимости — государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Обзор рынка коммерческой недвижимости

По итогам 2023 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг рекордных значений и составил около 833 млрд рублей. Это в 1,5 раза больше по сравнению с 2022 годом. При этом инвестиции в складскую, торговую и офисную недвижимость выросли более чем в два раза и составили около 515 млрд рублей.

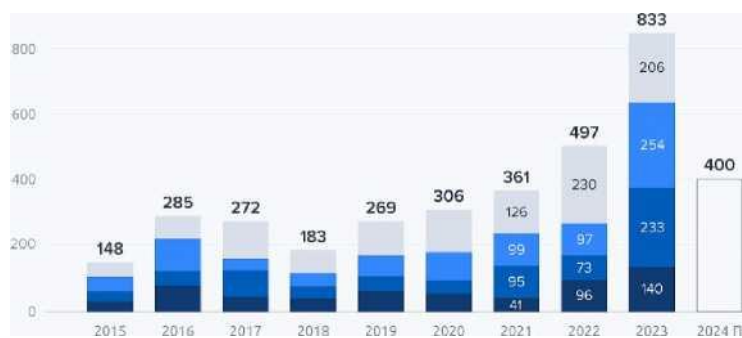
В 2023 году продолжился активный рост продаж недвижимости, которой владели иностранные собственники. Изменение геополитической ситуации дало российским инвесторам возможность пополнить свои портфели качественными институциональными объектами.

Интерес покупателей наблюдался во всех сегментах коммерческой недвижимости. При этом 254 млрд рублей, или 30% от общего объема вложений, сформировали сделки по продаже иностранными собственниками российских активов.

Объем инвестиций в недвижимость в 2023 году

• I кв. • II кв. • III кв. IV кв. □ Прогноз

1 000



Источник: IBC Real Estate

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 64,5% или 538 млрд рублей. На Санкт-Петербург пришлось 16,8%, или 140 млрд рублей. На другие регионы — 18,6%, или 155 млрд рублей.

Наибольший объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости — 325 млрд рублей, или 39%. Лидерство во многом обусловлено тем, что в сегменте присутствовало много иностранных игроков, которые выводили свои средства из российских активов и уходили с российского рынка.

Объекты жилой недвижимости сформировали 32%, или 263 млрд рублей, от общего объема сделок офисный сектор — 16%, или 136 млрд рублей. Качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Вложения в торговый сегмент в 2023 году стали максимальными за всю историю наблюдений, а также показали максимальный прирост инвестиций среди других сегментов — в семь раз по сравнению с 2022 годом.

80% от совокупного объема вложений в торговую недвижимость сформировали сделки с четырьмя крупными активами: 14 ТРЦ «МЕГА» в 11 городах России, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ Columbus и ТРЦ «Саларис» в Москве.

Ключевые сделки

- 14 ТРЦ «МЕГА»: общая площадь — 2,3 млн кв. км, сумма сделки — конфиденциально.
- ТРЦ «Метрополис»: общая площадь — 205 тыс. кв. км, сумма сделки — 55-60 млрд рублей.
- ТРЦ Columbus: общая площадь — 136 тыс. кв. км, сумма сделки — 45-47 млрд рублей.

Офисная недвижимость

Основным трендом в офисном сегменте в 2023 году стала покупка зданий под собственные нужды. Доля таких сделок в общем объеме инвестиций выросла по сравнению с 2022 годом с 24 до 58%.

Ключевые сделки

- БЦ iCity (башня Time): общая площадь — 47 тыс. кв. км, сумма сделки — 22-25 млрд рублей.
- БЦ SkyLight (башня А): общая площадь — 30 тыс. кв. км, сумма сделки — 12-15 млрд рублей.
- БЦ Pulkovo Sky: общая площадь — 76 тыс. кв. км, сумма сделки — конфиденциально.

Складская недвижимость

В 2020–2022 годах складской сегмент являлся одним из лидеров на инвестиционном рынке. Но по итогам 2023 года объем вложений в промышленную недвижимость стал наименьшим среди других секторов. В основе такой динамики лежат две ключевые причины:

- стоимость строительства выросла из-за роста стоимости фондирования новых проектов;
- исторический рекордный спрос на качественные складские объекты. Вследствие дефицита качественного предложения вакансия была на околонулевом уровне, а ставки аренды выросли в 1,5 раза за год и достигли рекордных значений за всю историю наблюдений.

На протяжении 2023 года наблюдался высокий спрос на объекты формата BTS (Built-t -Suit) — здания, которые построили под конкретные технические требования заказчика. Но в 2023 году в наиболее выигрышной позиции оказались владельцы складских помещений и девелоперы, которые строили объекты спекулятивно. Они видели большой спрос на рынке и подписывали сделки по более высоким ставкам аренды.

Ключевые сделки

- СК «Ориентир Ozon»: общая площадь — 110 гектаров, сумма сделки — 46,5 млрд рублей.
- СК «Трилоджи Парк Томилино»: общая площадь — 21,3 гектара, сумма сделки — 15-17 млрд рублей.

- СК «ДДТ Саларьево»: общая площадь — 5 гектаров, сумма сделки — 12-15 млрд рублей.

Гостиничная недвижимость

Доля гостиничного сегмента в общем объеме инвестиционных сделок составила менее 10%. Однако в абсолютных значениях показатель 2023 года стал максимальным за всю историю наблюдений и сопоставим с совокупным показателем за последние четыре года. Такой динамике способствует развитие внутреннего туризма, которое открывает большие возможности для инвесторов

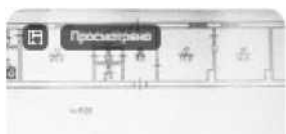
Ключевые сделки

- Курорт Архыз: общая площадь — 20 гектаров., сумма сделки — 24,3 млрд рублей.
- 10 отелей Wenaas: общая площадь — 4078 номеров, сумма сделки — 15–17 млрд рублей.
- Отель «Звездный»: общая площадь — 142 номера, сумма сделки — 4,5 млрд рублей.
- Жилая недвижимость

В 2023 году крупные жилые девелоперы активно наращивали свои портфели. При этом региональные застройщики активно выходили на рынок Москвы. Прежде всего это связано с тем, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а строительство объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера. Поэтому такая стратегия является перспективной инвестицией для компании.

Источник информации: <https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-priglasenie/>

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.



Свободного назначения. 600 м² **15 000 000**Р 25 000 Р за м²

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

Анализ рынка недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- объект оценки не может сравниваться с объектами производственного, коммерческого назначения
- объект оценки отнесен к сегменту нежилая недвижимость (здания, офисы, склады, базы и тд.).
- влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта умеренное.
- с учетом спроса можно принимать средние значения поправок на уторговывание.
- средний диапазон стоимости для нежилых помещений в населенном пункте объекта оценки, находящихся в состоянии, схожим с объектом оценки, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): 10 626 – 43 333 руб./кв.м.
- объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественные и качественные характеристики данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости:

3.4.1. Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Информация о социально-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов



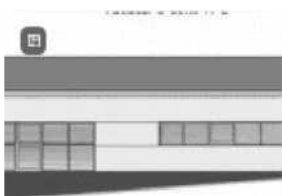
Отдельно стоящее ^ здание
2 этажа...
9 000 000Р
10 626 Р за м'
0 Саратовская область,
Саратов
15 дней назад



Здание, 1116.9 м²
37 000 000 Р с НДС
33 127 Р за м²
0 Саратовская область,
Саратов
24 дня назад



Здание
52 000 000 Р
43 333 Р за м²
0 Саратовская область,
Саратов
11 дней назад



Торговая площадь,
603.9 м2
11 000 000 Р
18 215 Р за м²
0 Саратовская область,
Саратов
2 дня назад



Эксклюзивное предложение 18000000Р
21312 Р за м'
0 Саратовская область,
Саратов
5 дней назад



Здание. 270 м' **7 450 000 Р** 27 593 Р зам' 0
Саратовская область.
Саратов
7 декабря 13:01



Производственно - складской комплекс
000 000 Р 38 760 Р за м'
0 Саратовская область.
Саратов 10 дней назад

Ценообразующие факторы – это те основные характеристики недвижимости, которые влияют на ее стоимость. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

3.4.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Отсутствует

3.4.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение. Обоснование значений ценообразующих факторов

Для объектов коммерческой недвижимости характерны следующие ценообразующие факторы:

Вид передаваемых прав – вид передаваемых прав на объект оценки, его правовой статус является одним из главных показателей при совершении сделок купли-продажи и заключения договора аренды.

Класс объекта – рыночная стоимость объекта может сильно варьироваться в зависимости от класса и типа рассматриваемых объектов. Например, объекты класса А являются самыми высококлассными и соответственно дорогими.

Местоположение – важнейший ценообразующий фактор, влияющий на стоимость коммерческой недвижимости. Район расположения является одним из самых важных факторов при определении стоимости недвижимости. Наиболее дорогие объекты недвижимости, как выставленные на продажу, так и сдаваемые в аренду, предлагаются в центральных районах городов, а наиболее дешевые объекты расположены на окраинах городов.

Торг – как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

3.4.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Отсутствует

3.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-6).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Стоимость незастроенной земли непосредственно связана с наилучшим и наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то же или другое наилучшее и наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незастроенную. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной) недвижимости необходимо

проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования дважды: для земли, как если бы она была незанятой, и для земли освоенной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение и физическое состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки в качестве коммерческого объекта..

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

- динамика рынка;
- спрос и предложение;
- объем продаж;
- емкость рынка;
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта;
- мотивации покупателей и продавцов;
- ликвидность;
- выводы об активности или не активности рынка;
- выводы о возможности применения подходов к оценке.

3.7. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Основными факторами, влияющими на ликвидность являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, жилым массивам.
- Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством, имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.
- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.
- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Рынок административных зданий на территории Курортного района развит.
- Объект оценки пригоден для коммерческого использования, физико-техническое состояние на основании визуального осмотра и представленных документов принято, как хорошее.
- По Объекту оценки имеется пакет правоустанавливающих и технических документов, который не препятствует процедуре продажи и повышает ликвидность объекта.

Сроки ликвидности объекта недвижимости

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Здание	4	9	6
Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	4	11	7
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	9	5
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	8	5
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	10	6
Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
Базы отдыха, санатории	4	15	9
Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-na-12-07-2021g/>.

На основании вышеприведённых данных срок экспозиции для недвижимого имущества из состава объекта оценки составит 6 мес., с учетом сложившейся экономической ситуации по состоянию на дату оценки, учетом местоположения, а также учитывая смешанное использование как помещение свободного назначения срок был определен как среднее значение между административной и торговой недвижимостью ($6+5/2=5,5$ мес. или округленно 6 мес.)

Вывод: с учетом физического состояния, местоположения и экономической ситуации срок ликвидности принят на уровне 6 мес.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким

направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов. **Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества. **Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных

подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого

объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Примечание: описанная в ФСО V процедура применения доходного подхода с методической точки зрения относится к методу дисконтирования. В то же время, по ряду объектов оценки бывает уместным применение метода прямой капитализации. При этом, формально соблюдаются все вышеуказанные этапы, но методически схема расчета несколько отличается.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Обоснованный отказ от применения затратного подхода

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Оценщик счел нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, так как оцениваемое помещение является частью здания, проектные характеристики которого отсутствуют в распоряжении оценщика, также как и данные о земельном участке. В связи с этим, выделить часть стоимости здания, приходящейся на оцениваемое помещение, не представляется возможным.

Таким образом, в силу вышеуказанных обстоятельств, представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости объекта недвижимости.

Обоснованный отказ от применения доходного подхода

Доходный подход (inc me arrg ach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Объекты оценки относятся к доходному типу недвижимости, эксплуатация которых способствует получению денежных потоков, которые в условиях пандемии могут носить нестабильный характер. Оценщику не удалось найти достаточное количество данных об арендных ставках на подобные объекты и реализовать расчет стоимости доходным подходом. Оценщик счел нецелесообразным использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход (sales с mparis n appr ach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета сравнительный подход применялся к объектам оценки, так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход при определении рыночной стоимости.

Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Общая методология сравнительного подхода

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{pa} = \sum_{i=1}^K a_i \cdot V_{pa_i}$$

где:

- V_{pa} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов;

- V_{pa_i} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^K a_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{pa} = P + \sum_{j=1}^N DP_{ij}$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

DP_{ij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристике оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристике оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м помещения.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках кредитования. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Шкала корректировок

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Обременение договорами аренды Сервитута
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Экология Транспортная доступность
Физические характеристики	Характеристики земельного участка Размеры и материалы строений Окружающая застройка Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки или гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования Наличие отдельного входа Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

Источник информации: анализ Оценщика

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объектом оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3-и наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты описание которых представлено в таблицах ниже

(1). Аналоги для расчета стоимости объекта оценки приведены в нижеследующей таблице

Таблица Описание объектов аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avit.ru/saratv/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnynaznacheniya_600_m_7296186980?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YT_yOntzOjEzOjJsby2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2sb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avit.ru/saratv/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1097_m_3655030986?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YT_xOntzOjEzOjJ2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	www.apxivoценщика.py	www.apxivoценщика.py
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/дата оценки	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
Местоположение	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул. Кокуринская 23
Удаленность от остановки	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Общая площадь, кв. м	455,2	600	1096	550	535,5
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется косметический ремонт	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Стоимость, руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Стоимость 1 кв.м, руб.		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым гаражам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Таблица Итоговая таблица расчета рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avit.ru/sarat/v/kmmercheskaya_nedvizhimost/sv_b_dn_g_naznacheniya_600_m_7296186980?c_nxtext=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YT_yOntzOjEzOjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7cz_xOjI4IjtzOjE2OiJ2NkpldTFBYTRwdW9ZMkZ3Ijti9lOYsLD8AAAA	https://www.avit.ru/sarat/v/kmmercheskaya_nedvizhimost/sklad_1097_m_3655030986?c_nxtext=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT_xOntzOjEzOjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	www.архивоценщика.py	www.архивоценщика.py
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес месторасположения	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
Площадь объекта, кв. м	455.2	600,00	1 096,00	550,00	535,50
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Цена продажи 1 кв. м		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20
Корректировка на торг		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка</i>		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Передаваемые права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Динамика сделок на рынке		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Дата оценки/дата предложения	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Корректировка на месторасположение	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Общая площадь, кв. м	455.2	600	1096	550	535,5
Корректировка		7,00%	24,00%	7,00%	7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Наличие газа	Нет	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Наличие водоснабжения	Нет	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требует косметического ремонта	Удовлетворительное
Корректировка		-15,29%	-15,29%	0,00%	-15,29%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		19 034,34	20 931,41	22 878,55	21 326,99
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка		12,36%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 386,98	20 931,41	22 878,55	21 326,99
Модуль корректировок		50,65%	55,29%	23,00%	38,29%
Вес аналога		0,183787973	0,168364276	0,404733079	0,243114673
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб., округленно		21 899,38			
Средневзвешенная стоимость, руб., округленно		9 968 598,00			

(2)Аналоги для расчета стоимости объекта оценки приведены в нижеследующей таблице

Таблица Описание объектов аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhims/objekt/svobodnynaznacheniya_600_m_7296186980?context=H4sIAAAAAAAAAAAAE_AMD_YT_yOntzOjEzOjJsbwEfAOD_YT_xOntzOjEzOjJ2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c_zsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjxOjI4IjtzOjE2OjI2NkpldTFBYTRwdW9ZMkZ3Ijti9lOYsLD8AAAA	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhims/objekt/sklad_1097_m_3655030986?context=H4sIAAAAAAAAAAAAE_AMD_YT_yOntzOjEzOjJsbwEfAOD_YT_xOntzOjEzOjJ2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c_zsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjxOjI4IjtzOjE2OjI2NkpldTFBYTRwdW9ZMkZ3Ijti9lOYsLD8AAAA	www.apxivoocennika.py	www.apxivoocennika.py
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/дата оценки	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
Местоположение	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул. Кокуринская 23
Удаленность от остановки	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Этаж расположения	1	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Общая площадь, кв. м	1515.1	600	1096	550	535,5
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется косметический ремонт	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Стоимость, руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Стоимость 1 кв.м, руб.		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым гаражам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Таблица Итоговая таблица расчета рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avit.ru/saratv/kommercheskaya_nedvizhimost/svbdng_naznacheniya_600_m_7296186980?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_yOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7cz_xOiJ4IjtzOjE2OjI2NkpIdTFBYTRwdW9ZMkZ3Ijt9IOYsLD8AAAA	https://www.avit.ru/saratv/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1097_m_3655030986?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YT_xOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	www.архивоценщика.ру	www.архивоценщика.ру
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес месторасположения	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул. Кокуринская 23
Площадь объекта, кв. м	1515.1	600,00	1 096,00	550,00	535,50
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Цена продажи 1 кв. м		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20
Корректировка на торг		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка</i>		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Передаваемые права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Динамика сделок на рынке		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Дата оценки/дата предложения	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Корректировка на месторасположение	ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Общая площадь, кв. м	1515.1	600	1096	550	535,5
<i>Корректировка</i>		-14,00%	0,00%	-14,00%	-14,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		18 060,00	19 927,01	18 388,36	20 235,29
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		18 060,00	19 927,01	18 388,36	20 235,29
Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		18 060,00	19 927,01	18 388,36	20 235,29
Наличие газа	Нет	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		18 060,00	19 927,01	18 388,36	20 235,29
Наличие водоснабжения	Индивидуальное	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		18 060,00	19 927,01	18 388,36	20 235,29
Состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное
<i>Корректировка</i>		-15,29%	-15,29%	0,00%	-15,29%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		15 298,63	16 880,17	18 388,36	17 141,32
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
<i>Корректировка</i>		12,36%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		17 189,54	16 880,17	18 388,36	17 141,32
<i>Модуль корректировок</i>		57,65%	31,29%	30,00%	45,29%
<i>Вес аналога</i>		0,165644742	0,305190775	0,318313979	0,210850505
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб., округленно		17 466,56			
Средневзвешенная стоимость, руб., округленно		26 463 585,00			

Таблица Итоговая таблица расчета рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avit.ru/saratv/kommercheskaya_nedvizhimost/svbdng_naznacheniya_600_m_7296186980?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_yOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7cz_xOiJ4IjtzOjE2OjI2NkpIdTFBYTRwdW9ZMkZ3Ijt9IOYsLD8AAAA	https://www.avit.ru/saratv/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1097_m_3655030986?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YT_xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	www.архивоценщика.ру	www.архивоценщика.ру
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес месторасположения	Саратовская область, г Саратов, р-н Заводской, п Лесопильный	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
Площадь объекта, кв. м	590	600,00	1 096,00	550,00	535,50
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Цена продажи 1 кв. м		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20
Корректировка на торг		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка</i>		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Передаваемые права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Динамика сделок на рынке		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Дата оценки/дата предложения	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Корректировка на месторасположение	Саратовская область, г Саратов, р-н Заводской, п Лесопильный	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Общая площадь, кв. м	590	600	1096	550	535,5
<i>Корректировка</i>		0,00%	16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	23 115,33	21 381,82	23 529,41
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	23 115,33	21 381,82	23 529,41
Этажность	1	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	23 115,33	21 381,82	23 529,41
Наличие газа	Есть	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	23 115,33	21 381,82	23 529,41
Наличие водоснабжения	Индивидуальное	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 000,00	23 115,33	21 381,82	23 529,41
Состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное
<i>Корректировка</i>		-15,29%	-15,29%	0,00%	-15,29%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 789,10	19 580,99	21 381,82	19 931,76
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
<i>Корректировка</i>		12,36%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		19 987,83	19 580,99	21 381,82	19 931,76
<i>Модуль корректировок</i>		43,65%	47,29%	16,00%	31,29%
<i>Вес аналога</i>		0,165394028	0,15266334	0,451215584	0,230727048
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб., округленно		20 541,78			
Средневзвешенная стоимость, руб., округленно		12 119 650,00			

(4)Аналоги для расчета стоимости объекта оценки приведены в нижеследующей таблице

Таблица Описание объектов аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://saratv.cian.ru/sale/ commercial/307843512/	https://saratv.cian.ru/sale/ commercial/323908772/	https://www.avito.ru/saratv/ k mmercheskaya_nedvizhimost/ sv_bdn_g_naznacheniya_184_m_7872122683? context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YT xOntzOjEzOjI sb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOj A7fQseF2QfAAAA	www.apxivoценника.py
Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/дата оценки	04.01.2026	23.12.2025	21.12.2025	20.12.2025	27.12.2025
Местоположение	Саратовская область, г. Саратов, пос. Лесопильный	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. Нефтяной, проезд 1-й Нефтяной, 55	Саратовская область, Рейник поселок, ул. Лесная, 11	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р-228, 331-й километр	Саратовская обл, г. Саратов, ул. Имени Г.К. Орджоникидзе ба
Удаленность от остановки	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Этаж расположения	1	1	1	1	1,2
Общая площадь, кв. м	92,8	220,9	89,7	184	162,9
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Стоимость, руб.		8 960 588,00	3 300 000,00	5 600 000,00	6 800 000,00
Стоимость 1 кв.м, руб.		40 564,00	36 789,30	30 434,78	41 743,40

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым гаражам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Таблица Итоговая таблица расчета рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://saratv.cian.ru/sale/ commercial/307843512/	https://saratv.cian.ru/sale/ commercial/323908772/	https://www.avito.ru/saratv/ k mmercheskaya_nedvizhimost/ sv_bdn_g_naznacheniya_184_m_7872122683? context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YT xOntzOjEzOjI sb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOj A7fQseF2QfAAAA	www.apxivoценника.py

Тип объекта	Здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес месторасположения	Саратовская область, г. Саратов, пос. Лесопильный	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. Нефтяной, проезд 1-й Нефтяной, 55	Саратовская область, Рейник поселок, ул. Лесная, 11	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р228, 331-й километр	Саратовская обл, г. Саратов, ул. Имени Г.К. Орджоникидзе ба
Площадь объекта, кв. м	92,8	220,90	89,70	184,00	162,90
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		8 960 588,00	3 300 000,00	5 600 000,00	6 800 000,00
Цена продажи 1 кв. м		40 564,00	36 789,30	30 434,78	41 743,40
Корректировка на торг		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка</i>		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Передаваемые права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Динамика сделок на рынке		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Дата оценки/дата предложения	04.01.2026	23.12.2025	21.12.2025	20.12.2025	27.12.2025
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Корректировка на месторасположение	Саратовская область, г. Саратов, пос. Лесопильный	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. Нефтяной, проезд 1-й Нефтяной, 55	Саратовская область, Рейник поселок, ул. Лесная, 11	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, Р228, 331-й километр	Саратовская обл, г. Саратов, ул. Имени Г.К. Орджоникидзе ба
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		37 724,52	34 214,05	28 304,35	38 821,36
Общая площадь, кв. м	92.8	221	89,7	184	162,9
<i>Корректировка</i>		10,97%	-0,41%	8,56%	6,99%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		41 862,90	34 073,77	30 727,20	41 534,98
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		41 862,90	34 073,77	30 727,20	41 534,98
Этаж	1	1	1	1	1,2
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		41 862,90	34 073,77	30 727,20	41 534,98
Наличие газа	Есть	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		41 862,90	34 073,77	30 727,20	41 534,98
Наличие водоснабжения	Индивидуальное	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		41 862,90	34 073,77	30 727,20	41 534,98
Состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		41 862,90	34 073,77	30 727,20	41 534,98
Наличие земельного участка	Нет	Да	Да	Да	Нет
<i>Корректировка</i>		-18,00%	-18,00%	-18,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		34 327,58	27 940,49	25 196,30	41 534,98
<i>Модуль корректировок</i>		35,97%	25,41%	33,56%	13,99%
<i>Вес аналога</i>		0,165056858	0,233651916	0,176909869	0,424381357
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб., округленно		34 278,50			

Средневзвешенная стоимость, руб., округленно	3 181 045,00
---	--------------

(5)Аналоги для расчета стоимости объекта оценки приведены в нижеследующей таблице

Таблица Описание объектов аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	
Источник информации		https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimsht/svobodnynaznacheniya_600_m_7296186980?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YT_yOntzOjEzOjJsbwEfaOD_YT_xOntzOjEzOjJ2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2sb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NkpIdTFBYTRwdW9ZMkZ3IjtiOjYsLDR8AAAA	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimsht/sklad_1097_m_3655030986?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YT_xOntzOjEzOjJsbwEfaOD_YT_xOntzOjEzOjJ2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2sb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NkpIdTFBYTRwdW9ZMkZ3IjtiOjYsLDR8AAAA	www.apxivocennshika.py	www.apxivocennshika.py
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/дата оценки	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
Местоположение	Саратовская область, г.Саратов, Пос.Лесопильный, б/н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
Удаленность от остановки	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой	Рядом с остановкой
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Общая площадь, кв. м	445,5	600	1096	550	535,5
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требует косметического ремонта	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да
Стоимость, руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Стоимость 1 кв.м, руб.		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20

Последовательность определения искомого показателя предполагает корректировку платы по сравниваемым гаражам. При корректировке показателей все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Таблица Итоговая таблица расчета рыночной стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Источник информации		https://www.avit.ru/saratv/kmmmercheskaya_nedvizhimst/svbdn_g_naznacheniya_600_m_7296186980?c_nstext=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YT_yOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7cz_xOjI4IjtzOjE2OjI2NkpldTFBYTRwdW9ZMKZ3Ij9IOYsLD8AAA	https://www.avit.ru/saratv/kmmmercheskaya_nedvizhimst/sklad_1097_m_3655030986?c_nstext=H4sIAAAAAAAAA_wEAO_D_YT_xOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	www.архивоценщика.py	www.архивоценщика.py
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Адрес месторасположения	Саратовская область, г.Саратов, Пос.Лесопильный, б/н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
Площадь объекта, кв. м	445.5	600,00	1 096,00	550,00	535,50
Цена продажи (предложения к продаже), руб.		15 000 000,00	26 000 000,00	14 000 000,00	15 000 000,00
Цена продажи 1 кв. м		25 000,00	23 722,63	25 454,55	28 011,20
Корректировка на торг		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
<i>Корректировка</i>		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Передаваемые права	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности	Полное право собственности
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Динамика сделок на рынке		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Дата оценки/дата предложения	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41

Корректировка на месторасположение	Саратовская область, г.Саратов, Пос.Лесопильный, б/н	Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Хомяковой, 20А	Саратовская обл., Саратов, Прессовая ул., 45Б	Саратовская обл., Саратов, 2-й Акмолинский переулок	Саратовская обл., Саратов, ул Кокуринская 23
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		21 000,00	19 927,01	21 381,82	23 529,41
Общая площадь, кв. м	445.5	600	1096	550	535,5
<i>Корректировка</i>		7,00%	24,00%	7,00%	7,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Этажность	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Наличие газа	Есть	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Наличие водоснабжения	Индивидуальное	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		22 470,00	24 709,49	22 878,55	25 176,47
Состояние внутренней отделки	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное
<i>Корректировка</i>		-15,29%	-15,29%	0,00%	-15,29%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		19 034,34	20 931,41	22 878,55	21 326,99
Тип объекта	Здание	Встроенное помещение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
<i>Корректировка</i>		12,36%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		21 386,98	20 931,41	22 878,55	21 326,99
<i>Модуль корректировок</i>		50,65%	55,29%	23,00%	38,29%
<i>Вес аналога</i>		0,183787973	0,168364276	0,404733079	0,243114673
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб., округленно		21 899,38			
Средневзвешенная стоимость, руб., округленно		9 756 174,00			

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права. Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Саратовском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Объекты с оформленным правом собственности имеют преимущество над объектами с правом требования.

Размер корректировки определяется по формуле:

$$K = - (2000/C) * S_{об} / 100,$$

где:

K – корректировка;

C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Все сопоставимые объекты, как и оцениваемый, находятся в собственности. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок.

Условия финансирования. Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Условия продажи. Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incm.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/> +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы. В данном случае корректировка не вводилась.

Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки по данному фактору принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных электронного справочника «СтатРиелт».

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя оценка по РФ ¹	По регионам ²		
					A группа	B группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе затебнообслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,83	0,83	0,84	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,92	0,81	0,83	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов:							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Корректировка на дату предложения.

На основании консультации с профессиональными участниками рынка – специалистами по продаже недвижимости, исходя из анализа рынка и профессионального опыта оценщика, корректировка на дату предложения вводится в случае, если дата предложения объекта аналога опубликована более чем за 6 месяцев до даты оценки. В случае отсутствия таких предложений, корректировочный

коэффициент рассчитывается на основании данных сайта: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>;

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата оценки	04.01.2026	23.12.2025	14.12.2025	27.10.2025	06.11.2025
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой одинаковые по типу объекты корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение принята на основании экспертного мнения оценщика, а также на основе данных, представленных в справочниках, таких как «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и интернет-портала Statrielt.ru. Местоположение недвижимости-наиболее значимый фактор и статистически обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Поправочные коэффициенты представлены в таблице ниже:

Наименование	Объект аналог						Нет данных
	I	II	III	IV	V		
Объект оценки	I	1	1,25	1,41	1,61	2	1
	II	0,8	1	1,13	1,29	1,6	1
	III	0,71	0,89	1	1,15	1,42	1
	IV	0,62	0,78	0,87	1	1,24	1
	V	0,5	0,63	0,7	0,81	1	1
	Нет данных	1	1	1	1	1	1

Где I зона – областной центр;

II зона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;

III зона – райцентры с развитой промышленностью;

IV зона – райцентры сельскохозяйственных районов;

V зона – прочие населенные пункты.

Корректировка на общую площадь

Анализ рынка показывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем маленьких. Это обосновано тем, что время, в течение которого найдется покупатель, готовый заплатить большую денежную сумму за крупный объект увеличится и продавцы, пытаясь сократить это время, несколько снижают цену. И, наоборот, для небольших и наиболее ликвидных объектов цена на 1 кв.м. завышена.

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./квм) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России

1 Пл ощадь, кв.м	аналог						
	<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м.	445,5	600	1096	550	535,5
Корректировка		7,00%	24,00%	7,00%	7,00%

Корректировка на этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно, величина арендной ставки) помещения

зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на первом этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах. Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 251. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
объект оценки	Наземная часть	1,00	1,22
	Подземная часть	0,82	1,00

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж расположения	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть	Наземная часть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на инженерное обеспечение

По данному элементу сравнения корректировка не вводилась, объект оценки и аналоги оснащены необходимым инженерным обеспечением.

Корректировка на состояние здания

Состояние коммерческой недвижимости оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости расположенные в новых зданиях стоят дороже, чем те объекты, которые расположены в старых зданиях. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов отличающихся по состоянию здания, следует использовать корректировочные коэффициенты. Корректировка применяется согласно данных сайта ассоциации.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рыночно	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рыночно	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	1,02	0,96
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,78	0,95	0,86
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительным изменением несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,50	0,75	0,56

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на состояние и уровень внутренней отделки

Состояние отделки внутренних помещений коммерческой недвижимости оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки, следует использовать корректировочные коэффициенты. Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 359. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительным интервал	
1 Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,72	0,71	0,73
1 Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой	0,75	0,74	0,76

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требует косметического ремонта	Удовлетворительное
Корректировка		-15,29%	-15,29%	0,00%	-15,29%

Корректировка на доступ к объекту

Расположение коммерческого объекта на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Таблица 108 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на тип объекта.

Таблица 178 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0.89	0.88	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.89	0.88	0.91

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Под коэффициентом вариации понимается мера относительного разброса предлагаемых цен. Он показывает, какую долю занимает средний разброс цен от среднего значения цены. Этот показатель может принимать следующие значения:

- Менее 10%. В таком случае разница в ценах признается незначительной.
- От 10% до 20%. Разброс считается средним.
- От 20% до 33%. Разница признается значительной, но допустимой.
- Свыше 33%. Данные неоднородны. При расчете не допускается использовать.

Источник: (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода находится в допустимости, Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Внесение весовых коэффициентов и расчёт стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_1| + 1}{1/|S_1| + 1 + 1/|S_2| + 1 + \dots + 1/|S_n| + 1}$$

где S_n – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.
Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов определена по формуле

$$(C_1 \wedge K_1) + (C_2 \wedge K_2) + (C_n \wedge K_n)$$

$$(K_1 + K_2 + \dots + K_n)$$

где, $C_1; C_2; C_m$ - стоимость сопоставимых объектов, $K_1; K_2; K_n$ - весовой коэффициент аналогов.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалитметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Процедура взвешивания

Для получения окончательной стоимости, была применена следующая процедура взвешивания:

- веса назначались в процентном отношении;
- веса назначались экспертно специалистами, проводившими оценку, с учетом знания рынка, типа объекта, особенностей примененных подходов.

В процессе настоящей оценки были получены результаты только по сравнительному подходу для объекта оценки. Итоговая стоимость, полученная в сравнительном подходе, является окончательной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость

Данное значение рыночной стоимости входит в среднюю границу диапазона рыночных цен. Это характерно для подобных объектов с фактическими средними характеристиками показателей.

Следует отметить, что базой для исследований соответствующего рынка служат данные об офертах, а не о совершенных сделках. Это обстоятельство снижает диапазон значений индикаторов рыночной стоимости на величину скидки на торг.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода².

² Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Secti nId=35&Id=3657>,

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах $\pm 10-20\%$.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

Итоговое значение стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объектов:

1. Здание, общей площадью 455.2 кв.м., кадастровый номер 64:48:000000:215661, расположенного по адресу: ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **9 968 598** (Девять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот девяносто восемь) руб.

00 коп.

2. Здание, общей площадью 1515.1 кв.м., кадастровый номер 64:48:020359:86, расположенного по адресу: ГОРОД САРАТОВ, ПОСЕЛОК ЛЕСОПИЛЬНЫЙ, Б/Н, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **26 463 585** (Двадцать шесть миллионов четыреста шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят

пять) руб. **00 коп.**

3. Здание, общей площадью 590 кв.м., кадастровый номер 64:48:020362:118, расположенного по адресу: Саратовская область, г Саратов, р-н Заводской, п Лесопильный, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **12 119 650** (Двадцать миллионов сто девятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят) руб. **00 коп.**

4. Здание, общей площадью 92.8 кв.м., кадастровый номер 64:48:020363:18, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, пос. Лесопильный, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **3 181 045** (Три миллиона сто восемьдесят одна тысяча сорок пять) руб. **00 коп.**

5. Здание, общей площадью 445.5 кв.м., кадастровый номер 64:48:020367:204, расположенного по адресу: Саратовская область, г.Саратов, Пос.Лесопильный, б/н, определенная на 10.01.2026 г., с необходимыми предположениями и допущениями округленно, составляет: **9 756 174** (Девять миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч сто семьдесят четыре) руб. **00 коп.**

Суммарно стоимость имущества составляющего предмет залога, определенная на 10.01.2026 г., составляет: **61 489 052** (шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят девять тысяч пятьдесят два) рубля.

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательству и нормативноправовым актам в области оценочной деятельности, рыночная стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты произошло не более 6 месяцев.

Финансовый управляющий
Плаксина Михаила Геннадиевича



А. Ю. Александров

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Нормативные и методические материалы:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 - ФЗ от 26.07.1998 г. (в последней редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611)
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004г.
10. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
11. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ 1997 год.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.М.Рутгайзера. М. Издательство «Дело». 1998 г.
13. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
14. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
15. Периодические издания и интернет-сайты.

Прочие источники:

1. Информационная база Оценщика
2. Интернет-сайты и магазины: www.micex.ru, www.rts.ru, <https://investfunds.ru> <https://www.avit.ru/>, <https://ruads.net/>.
3. Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rsreestr.ru/Prtal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki> http://www.strategia.tmsk.ru/tmsk_area.html и др.;
4. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rsreestr.ru/PrtalOnline>;
5. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://ecnm.gov.ru>; <http://www.strategia.tmsk.ru>; <http://www.gsman.ru>);
Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

архивооценщика.рф/portal/objects/industrialStorage

АрхивОценщика.рф

Производство, 550 м 400 кВт

Адрес: Саратовская обл., Саратов, 2-й Амальгинский пр.

Координаты объекта: (lat: 51.401773, lng: 43.837268)

Характеристики объекта

Этаж	1	Тип здания	Другой
Отделка	штукатурка	Тип парковки	на улице
Тип ввода	с улицы		


Дополнительно

Дата объявления	29.09.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	27.10.2025	Пользователь	АФР
Категория	склад		
Источник	Авито		
ID на источнике	7628688326		

URL: https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_zemlya/otomst/proizvodstvo_550m_400kvt_7628688326

Площадь: 570 кв.м

Цена: 14 000 000Р / 24 561Р кв. м



Посмотреть объект

Характеристики - Холодный склад. Доступ 24/7. Столешки отсутствуют. Высота потолка 7 м. Высота ворот 3,3 м. Напольное покрытие - Бетонный пол. Предельная нагрузка 5000 кг/кв.м. Максимальная мощность 400 кВт. Подъездные пути под грубой транспорт, легкой транспорт. Дополнительные преимущества: Площадка рядом с помещением. Место для маневра транспорта. Дополнительные информации: С удобным подъездом круглый год, склад 18х30м, перед складом крытая площадка 18х30м, есть место для стоянки грузовых автомобилей, помещение утеплено, в помещении городская вода, канализация, газовая труба проходит по стене помещения от газ. Д.

Дополнительная информация (развернуть)

архивооценщика.рф/portal/objects/industrialStorage

АрхивОценщика.рф

Продается производство, 535,5 м³

Адрес: Саратовская область, Саратов и Заволжский, Куржиковка, 23

Координаты объекта: (lat: 51.447263, lng: 45.289292)

Характеристики объекта

Этаж	1 из 1	Тип здания	Производственный комплекс
Состояние объекта	Типовой ремонт		


Дополнительно

Дата объявления	05.11.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.11.2025	Предлага частями	нет
Категория	помещение под производство	Пользователь	Евгений Сарылов
Источник	ЦИАН	ID пользователя	107845441
ID на источнике	320206434		

URL: <https://saratov.cian.ru/obj/comm/320206434/>

Площадь: 535,5 кв.м

Цена: 15 000 000Р / 28 012Р кв. м



Посмотреть объект

Акт: 88234863. В продаже производственно-складская база, расположенная в Заволжском районе г. Саратова 500 кв.м. Высота потолков 6 метров. Пол ровный, бетонный, пластиковые окна, освещение от газовой котельной. Удобный асфальтированный подъезд к базе, заасфальтированная территория. Земельный участок в долгосрочной аренде до 2055г. Помещение оборудовано широкими воротами и отдельной входной дверью. Для Вашего удобства так же предоставляются офисные помещения, душ, туалет, кухня, зона отдыха, отдельно стоящее складское неопалубованное помещение на территории базы. Предоставлены возможности: - Заполнообъемная, фронтальная видео-камера. - Стрела территории и арки. - Пожарная безопасность: - Уборка и раскиска территории. Большая парковочная зона с индивидуальным предоставлением мест и гостевые парковки.

Дополнительная информация (развернуть)

www.avto.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhmotivevobednogo_naznacheniya_600_m2/729519398/

Свободного назначения, 600 м²

25 000 м² | 15 000 000 Р за всё

25 000 м² | 15 000 000 Р за всё

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Согласен/согласна?
Заезд можно посмотреть?

Александр
Частный лед
Не Авито с 2021 года
Данные проверены

2 объявление пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Вид: с улицы
Однотипная: да
Общая площадь: 600 м²
Этаж: I
Высота потолка: 15 м

Тепло: центральное
Мощность электросети: 600 кВт
Именно учитывать
Отопление: автономное
Назначение: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Зеркальные торговые ряды
Автомобильный трафик
Насколько подходит в зоне охвата
Все плюсы и минусы позиции

Купит, если не 250 Р | Посмотреть пример объявления

Расположение

Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Комарова, 25А
рпн Звездской

Скрыть карту

Сообщения

www.avto.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhmotivevobednogo_naznacheniya_600_m2/729519398/

15 000 000 Р за всё

25 000 м² | 15 000 000 Р за всё

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Согласен/согласна?
Заезд можно посмотреть?

Александр
Частный лед
Не Авито с 2021 года
Данные проверены

2 объявление пользователя
Подписаться на продавца

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Зеркальные торговые ряды
Автомобильный трафик
Насколько подходит в зоне охвата
Все плюсы и минусы позиции

Купит, если не 250 Р | Посмотреть пример объявления

Расположение

Саратовская обл., Саратов, ул. имени В.Д. Комарова, 25А
рпн Звездской

Скрыть карту

Описание

Предлагается часть помещения 600 кв. м в торговом центре, огороженная территория, отопление автономное котель, высота потолка 5,00 мет с возможностью увеличения, вода канализация, высота потолков от 3 до 10 м.
Общественный.

О здании

Полностью закончен
Тип здания: другой

Удобность от дороги, парковки
Парковка: на улице, бесплатная

№ 729519398 | 27 июня 2025 7:12 (примечание: 4-3-3-3-3-3) | Показать фото

Похожие объявления

Вс. Сормовские | Вд. Острожский | Вд. Буланжская | Пресня 50 | Вд. Александр... | Ещё 7

Помощь | Безопасность | Реклама на сайте | Ссылки | Маршрут | Авито Журнал | Блог | #ГдеНайти | Присоединяйтесь | Задать вопрос | Карта сайта | Справка | Обратная связь

Авито — сайт объявлений России. 4000+ категорий. 200+ 000. Проверка фоток. Зарплата, ипотека, авто, недвижимость. Станьте партнером Авито. Не забывайте про друзей. Авито не несет ответственности за действия пользователей. Прочитать подробнее

Сообщения

