

ЧПО Коблова Елена Юрьевна

«Член саморегулируемой организации оценщиков РОО»

ОТЧЕТ № 28/2

Об определении рыночной стоимости величины долгосрочной арендной платы за 1 м² нежилого здания (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м², общей площадью 4785,8 м², расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»

ЧПО Коблова Е. Ю./28/2 МУК «Городской культурный центр» - 25

ЗАКАЗЧИК: МУК «Городской культурный центр»

(Адрес: 412030, Саратовская обл., г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70А)

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25 июня 2025 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Коблова Елена Юрьевна

(Адрес: РФ, Саратовская обл., г. Ртищево, ул. имени Алексея Громова, д. № 1,

Т. 8-905-320-4619:

Частный практикующий оценщик:

Коблова Елена Юрьевна

Директору муниципального учреждения
культуры «Городской культурный центр»
Екатеринушкиной И.С.

Уважаемая Ирина Сергеевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества № 28/2 от 25 июня 2025 года Частный практикующий оценщик Коблова Елена Юрьевна, произвела оценку рыночной величины долгосрочной арендной платы за 1 м² нежилого здания (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м², общей площадью 4785,8 м², расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А».

Целью оценки, согласно Задания на оценку, является определение рыночной стоимости величины долгосрочной арендной платы за 1 м² нежилого здания без учета налога на добавленную стоимость. Предполагаемое использование результатов оценки – сдача в аренду.

Осмотр объекта оценки, сбор информации производился 25 июня 2025 года лично Оценщиком.

Оценка объекта оценки была произведена по состоянию на 25 июня 2025 года в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральными стандартами оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № 7, ФСО № 9), Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой Общероссийской общественной организации «РОО» (ССО 2015) с учетом допущений и ограничений, указанных в тексте Отчета.

При оценке Оценщик исходил из устной информации, полученной от Вас о том, что объект не находится в залоге и не обременен долговыми обязательствами.

Проведенные исследования, осмотр объекта, анализ и расчеты позволяют сделать вывод:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц, без учета НДС (руб.)
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	326

Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц.

326 (Триста двадцать шесть) рублей, без учета НДС.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, профессиональных знаниях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно п.26 ФСО № 1 итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло **не более шести месяцев.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 412030 Саратовская область, г. Ртищево, ул. имени Алексея Громова, 1. Тел. 8-905-320-4619.

Благодарим Вас за возможность оказать услугу.

С уважением,

Частный практикующий оценщик



/Коблова Е.Ю./

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	5
1.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	5
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
1.8. ЗАЯВЛЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	7
1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1. ДАТА И ОБЪЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ.....	10
2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
2.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	13
<i>Население</i>	14
<i>Природные условия и ресурсы</i>	14
13.1 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОГНОЗА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.....	3
ПТИЩЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НА 2024 ГОД И ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД ДО 2026 ГОДА.....	3
3.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	5
Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru	5
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	5
5.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	5
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	5
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	6
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	10
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	13

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	ОТЧЕТ № 28/2 МУК «ГОРОДСКОЙ КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР» - 25
Основание для проведения оценки	Договор № 28/2 от 25 июня 2025 г. между ЧПО Кобловой Е.Ю. и МУК «Городской культурный центр»
Краткое описание объекта оценки	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м2, общей площадью 4785,8 м2, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»
Краткое описание имущественных прав	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м2, общей площадью 4785,8 м2, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А» – оперативное управление МУК «ГКЦ» на основании Выписки из ЕГРН № ЮЭ9965-23-132003387 от 21.09.2023 г.
Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ на дату проведения оценки	Иностранные валюты в рамках данного Отчета не использовались
Наименование собственника объекта оценки	Муниципальное учреждение культуры «Городской культурный центр»
Цель оценки	Рыночная стоимость величины арендной платы за объект оценки с целью сдачи в аренду
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	25 июня 2025 г.
Период проведения работ	25 июня – 08 июля 2025 г.
Дата составления отчета	25 июня 2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	25 июня 2025 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	Информация не представлена заказчиком
Результаты оценки	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц. 326 (Триста двадцать шесть) рублей, без учета НДС.
В) Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости	Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц. 326 (Триста двадцать шесть) рублей, без учета НДС.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ (ГОРОДСКОЙ КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР), С ПРИСТРОЙКОЙ ПРОЦЕНТОМ ПОСЛЕ РАЗРУШЕНИЯ -20%, ПЛОЩАДЬЮ ЗАСТРОЙКИ 1165,9 М2, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4785,8 М2, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. РТИЩЕВО, УЛ. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, Д. 70 «А»
Имущественные права	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м2, общей площадью 4785,8 м2, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А» – оперативное управление МУК «ГКЦ» на основании Выписки из ЕГРН № ЮЭ9965-23-132003387 от 21.09.2023 г.
Цель оценки	Рыночная стоимость величины арендной платы за объект оценки с целью сдачи в аренду
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости долгосрочной арендной платы за 1 кв.м.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (ФСО-1, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 326 от 20 июля 2007 года).
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	25 июня 2025 г.
Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики	- Выписка из ЕГРН № ЮЭ9965-23-132003387 от 21.09.2023 г.;
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	нет

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Муниципальное учреждение культуры
Полное наименование	МУК «Городской культурный центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1036404601100
Адрес (местонахождение) юридического лица	412031, Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 А
Банковские реквизиты	Отделение Саратов Банка России // УФК по Саратовской области, г. Саратов
ИНН	6446011000
КПП	644601001
Р/С	03234643636410006000
БИК	016311121
Руководитель	Директор Екатеринушкина Ирина Сергеевна

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Коблова Елена Юрьевна
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	Паспорт 63 09 № 414300, выдан 27.11.2009 г. Отделением УФМС России по Саратовской области
Место нахождения оценщика	Саратовская обл., г. Ртищево, ул. им. Алексея Громова, 1.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков» рег. № 002957 в реестре СРО.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064103 от 17.04.2000 г. Финансовой Академии при Правительстве РФ; - Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 00024 от 17 апреля 2000 г. Института профессиональной оценки. - Диплом ВСГ 4122331, регистрационный номер 09 от 15 февраля 2010 года, г. Москва, Негосударственное образовательное учреждение «Институт профессиональной оценки» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036214-1 от 19 апреля 2024 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-553-096042/24 СПАО «Ингосстрах» от 05 июля 2024 г. период страхования: 20 июля 2024 г. по 19 июля 2025 г. Лимит ответственности страховщика – 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	25 года
Организационно-правовая форма	Частный практикующий оценщик
Полное наименование	Частный практикующий оценщик Коблова Елена Юрьевна
ИНН	644600155164
Дата присвоения ОГРН	12.10.1999 г.
Место нахождения	Адрес: Россия, 410031, Саратовская обл., г. Ртищево, ул. имени Алексея Громова, 1.
Банковские реквизиты	ООО «Банк Точка»
Р/С	40802810802500115055
К/С	30101810745374525104
БИК	044525104

1.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке недвижимого имущества подготовлен в соответствии с следующими допущениями:

1. Объект свободен от дополнительных сервитутов.
2. Объект не обладает скрытым дефектом.
3. Источники информации, предоставляемые клиентом, считаются достоверными.
4. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.
5. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
6. Результаты и содержание Отчета достоверны только для указанной в Договоре цели оценки.

7. Содержание Отчета является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены.
8. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
9. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, а также перевод Отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
10. Работы по техническому освидетельствованию объектов, входящих в состав оцениваемой собственности выполнены в объеме, согласованном с заказчиком, то есть визуальный осмотр и анализ предоставленных документов. За наличие скрытых особенностей, обнаружение которых в объеме проводимого освидетельствования невозможно, ответственность Оценщиком не принимается.
11. Специальные исследования экологической ситуации Техническим заданием на оценку не предусмотрены.
12. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в Отчете.
13. Оценщиками не проводилась аудиторская проверка или иная проверка надежности предоставленной информации. Ответственность за надежность предоставленной информации оценщиком не принимается.
14. Мнение Оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение ситуации после даты оценки, которое может повлиять на стоимость объекта оценки.
15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта для указанной в Договоре цели оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной полученной в данном Отчете стоимости.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 сентября 2015 г. № 327.

– Свод стандартов оценки 2015 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (Свод Стандартов Оценки введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО Решением Правления Российского общества оценщиков.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков».

1.8. ЗАЯВЛЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

1. Факты, изложенные в отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на профессиональных знаниях оценщиков.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют, ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии:
 - ✓ с правилами деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 20 июня 2007 года.
 - ✓ с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
 - ✓ с Федеральными стандартами оценки (ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III), утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 200 от 14 апреля 2022 года.
 - ✓ с Федеральным стандартом оценки (ФСО-4), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 508 от 22 октября 2010 года
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» ССО-2015.
 - ✓ Образование оценщиков соответствует требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
6. Обследование оцениваемого имущества было произведено оценщиками лично.
7. Никто, кроме лиц указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке настоящего отчета.
8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении *наиболее эффективного использования* объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. *Методом оценки* является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Аренда – имущественный наем одним лицом (арендатором) у другого лица (арендодателя) на временное владение и пользование (в т.ч. с правом выкупа) на определенный срок и условиях, а также за определенную плату имущества арендодателя для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности (с созданием арендного предприятия или без него) и для иных целей. Плата за пользование имуществом по договору аренды называется арендной платой.

Согласно ст. 614 ГК РФ, арендная плата может выступать в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публично оферты прошло *не более 6 месяцев*.

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Структура процесса оценки и объем выполненных работ представлены на нижеследующей схеме:

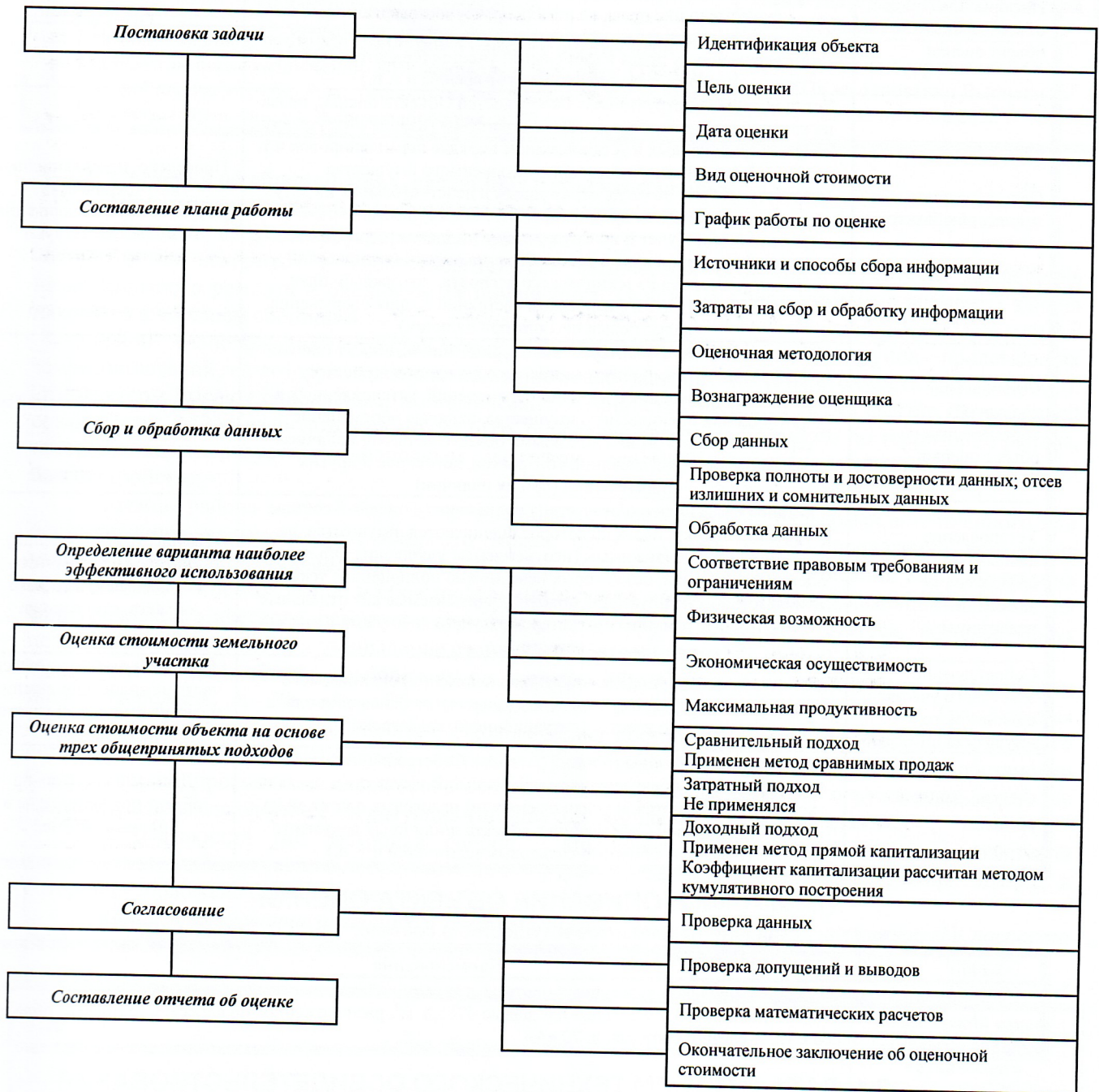


Схема 1.10.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия незарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т. п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющий технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено, перепланировок нет, техническая документация, экспликация планы соответствуют действительности.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений на объект оценки, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии)	Проведено, обременений не выявлено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах.	Имущество (улучшений), которое не является недвижимым, в составе объекта, отсутствует.
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана земельного участка (ситуационного, кадастрового)	Объектом оценки является часть нежилого помещения, права на земельный участок не выделены.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т. п.)	Данные о расходах на объект предоставлены в полном объеме.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оценку представлено недвижимое имущество в составе:

№ п/п	Наименование
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»

2.1. ДАТА И ОБЪЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ

Объект оценки Оценщиком обследован 25 июня 2025 года. Согласно Договору Оценщиком не производилась техно-строительная экспертиза. Объем и глубина выполненных работ выражались в безинструментальном осмотре объекта оценки. По мнению Оценщика, фактов, указывающих на необходимость более глубокой технической экспертизы объекта оценки на дату осмотра нет.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.2.1

Этаж расположения объекта/этажность здания, в котором расположен объект	1/3
Год постройки	1935
Фактический возраст здания, лет	87
Нормативный срок службы, лет	175
Остаточный срок службы, лет	89
Общая площадь, м ²	4785,8
Высота здания, м	12,15

Сведения об имущественных правах

Таблица 2.2.2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	Оперативное управление МУК «ГКЦ» на основании Выписки из ЕГРН от 10.06.2020 г

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременений, связанных с эксплуатацией объекта на дату проведения оценки не выявлено.

Сведения об износе и устаревании объекта

Здание находится в удовлетворительном физическом состоянии. Требуется проведение незначительного ремонта в оцениваемых помещениях. Основные конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.

Район расположения объекта оценки обычно определяется как группа прилегающих землепользований, на которую оказывают влияние те же факторы, что и на стоимость собственности. Эти факторы бывают социальные, экономические, административные, а также фактор окружающей среды. Далее, район расположения может быть определен как часть большого по территории района, который характеризуется однородным составом жителей, зданий, строений и уровнем благоустройства.

Границы района могут быть обозначены хорошо определенными барьерами естественного или искусственного происхождения или, это может быть сделано, менее определенно вследствие изменения в землепользовании или в составе жителей. Главной целью описания местоположения объекта является исследование и сбор информации, показывающей и прослеживающей направления социально-экономического развития территории, структуру и изменения статуса, которые могут повлиять на увеличение или уменьшение стоимости собственности.

Оцениваемый объект расположен по адресу: РФ, Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А». Объект расположен в центре города Ртищево. Транспортная доступность в данном районе хорошая. Экологическая обстановка в районе – хорошая, основного источника повышения уровня шума – нет. Инструментальный контроль экологической обстановки оценщиком не проводился, иных особо опасных источников загрязнения окружающей среды не выявлено, в целом экологическая ситуация типична для района расположения здания.

Преобладающий тип застройки района – кирпичные дома разного возраста, различной этажности, а также магазины, образовательные учреждения, административные здания. Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, построено по типовому проекту.

Копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, технического паспорта БТИ, цветные фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 2.2.3

№ п/п	Адрес объекта оценки	Физический износ, согласно данным технического паспорта, %
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	Нет данных

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные характеристики элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения:

Таблица 2.3.1

Строительные характеристики: Нежилое помещение, Литера А	
Фундамент	Бутовый ленточный с кирпичным цоколем
Стены и перегородки	Кирпич
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Металлическая

Полы	Бетонные покрытые метлахской плиткой
Проемы	Простые в шпунт
Отделочные работы	Обычная
Предусмотренные благоустройства	Соответствуют выбранному образцу
Прочие работы	Соответствуют выбранному образцу

2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По состоянию на момент оценки оцениваемый объект имеет хорошее состояние и уровень отделки, используется в качестве помещения различного назначения.

2.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Транспортная доступность/местоположение
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	Транспортная доступность хорошая. Объект оценки расположен в 30 м от остановки. Окружение характеризуется многоэтажной и одноэтажной жилой и торговой застройкой, достаточно благоустроенной территорией. Состояние прилегающей территории хорошее, объектов, снижающих привлекательность объекта оценки нет.

2.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Муниципальное учреждение культуры
Полное наименование	МУК «Городской культурный центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1036404601100
Адрес (местонахождение) юридического лица	412031, Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 А
Банковские реквизиты	Отделение Саратов Банка России // УФК по Саратовской области, г. Саратов
ИНН	6446011000
КПП	644601001
Р/С	03234643636410006000
БИК	016311121
Руководитель	Директор Екатеринушкина Ирина Сергеевна

Балансовая стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	Нет данных

Копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, технического паспорта объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

2.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществляемых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять, исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, называется анализом наиболее

эффективного использования.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к получению наивысшей стоимости.

Анализ участка как незастроенного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- Текущее использование земельного участка.

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. В настоящий момент времени стоимость земельного участка с возведенным на нем зданием, безусловно, превышает стоимость участка земли как свободного. Поэтому, в ходе дальнейшей работы, Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующим улучшением.

Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимся улучшением.

Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемого земельного участка с улучшением производился в следующем порядке:

1. Анализировались возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли;
2. Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования определенным критериям.

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования.

1. Анализ вариантов использования

На оценку было представлено помещение, которое на дату оценки является торговым помещением. В связи с этим Оценщик посчитал корректным рассматривать помещения по их текущему использованию.

2. Анализ соответствия определенным критериям

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах.

Ограничения на функциональное использование не зарегистрированы.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реального в данной местности способа использования. По мнению Оценщика, занимаемые недвижимостью земельные участки соответствуют размеру и форме земельных участков идеально подходящих для расположения на них объектов недвижимости. На участке имеются необходимые коммуникации. Риск затопления земельных участков отсутствует, а почвенный слой удовлетворяет необходимым требованиям СНиП.

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

По мнению Оценщика, объекты недвижимости, принадлежащие владельцу, могут участвовать в получении консолидированного дохода собственником.

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

В связи с тем, что на участках улучшения возведены и могут использоваться в направлении необходимом для потенциального владельца, финансовые затраты на снос существующих объектов недвижимости и возведение новых улучшений являются нецелесообразными.

Вывод: Исходя из вышеизложенного, Оценщик посчитал наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве торгового помещения.

3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Географическое положение и климатические особенности Саратовской области

Саратовская область входит в состав Приволжского федерального округа, Поволжский

экономический район. Образована 10 января 1934 г.

Расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, в Нижнем Поволжье.

Делится Волгой на 2 части: западную (правобережную) и восточную (левобережную – Заволжье).

Граничит с Волгоградской, Тамбовской, Пензенской, Самарской, Воронежской, Ульяновской областями, Казахстаном.

Административно-территориально Саратовская область делится на 38 районов, 6 городских районов (в г. Саратове), 12 городов городского подчинения, 5 городов районного подчинения и 33 рабочих поселка.

Областным центром является город Саратов. Среди других крупных городов – Балаково, Энгельс, Балашов.

Расстояние от Саратова до Москвы - 858 км.

Площадь территории Саратовской области составляет 100,2 тыс. кв. км, что соответствует 0,56% всей площади России (36-е место).



http://www.sgu.ru/ogis/sar_edu/

Население

По предварительным данным численность населения области на **01.01.2015 г.** составила **2 493 024 человек**. Плотность населения — 24.62 чел./км² (2015). Городское население — 1 876 269 человек (74,79 %).

Одной из особенностей структуры населения Саратовской области является ее многонациональность. В регионе проживают представители 111 наций и национальностей.

Основные национальности, проживающие на территории области: русские – 85,6%, украинцы – 3,8%, казахи – 2,8%, татары – 2,0%, немцы – 0,6%.

Численность экономически активного населения в Саратовской области составляет 57,6% от общей численности населения. Уровень регистрируемой безработицы – 1%. Средняя заработная плата: в промышленности – 2,1 тыс. руб., в транспорте – 2,3 тыс. руб., в связи – 1,8 тыс. руб.

Природные условия и ресурсы

Климат континентальный. Средняя температура января –12 С, июля +22 С.

Саратовская область расположена в лесостепной, степной и полупустынной зонах.

Почвы преимущественно чернозёмные, тёмно-каштановые, каштановые.

Основными полезными ископаемыми области являются: газ, нефть, горючие сланцы, строительные материалы (мел, мергель, известняк, песок, глина), фосфориты, минеральные сероводородные воды.

**13.1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Ртищевского муниципального района на 2024 год и плановый период до 2026 года**

	Показатели	Отчет 2022 год	Оценка 2023 год	Прогноз на 2024 год	Прогноз на 2025 год	Прогноз на 2026 год
1	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» раздел В, «Обрабатывающие производства» раздел С, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» раздел D, «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» раздел E по классификации ОКВЭД), млн. руб.	1 616,91	1 779,47	2 018,71	1 923,75	2 262,45
2	Объем производства подакцизных товаров, млн. руб.	0	0	0	0	0
3	Объем валовой продукции сельского хозяйства в действующих ценах каждого года, млн. руб.	10 589,6	10 408,7	11 137,1	11 756,6	12 423,0
4	Доходы, уменьшенные на величину расходов в соответствии со статьёй 346.5 Налогового кодекса РФ, сельскохозяйственных товаропроизводителей, перешедших на уплату единого сельскохозяйственного налога, всего млн. руб.	467,44	486,13	505,58	525,8	546,83
5	Оборот розничной торговли, млн. руб.	6 457,4	7 083,76	7 738,3	8 353,49	9 028,45
6	Оборот общественного питания, млн. руб.	138,99	156,19,42	170,62	184,18	199,06
7	Численность работающих, всего, человек	9 721	9 591	9 633	9 677	9 761
8	Фонд оплаты труда работающих, всего (включая данные по сотрудникам УВД, УГПС, юстиции и приравненным к ним категориям, денежное содержание военнослужащих), млн. руб.	4 224,63	4 621,75	5 009,98	5 385,72	5 789,65
9	Численность детей до 18 лет, человек	8 462	8 340	8 205	8 009	7 789

10	Выплаты социального характера, млн. руб.	64,02	70,04	75,92	81,61	87,73
11	Численность физических лиц, получающих доходы от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, человек	1 201	1 201	1 201	1 201	1 201
12	Чистый доход физических лиц, получающих доход от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, который облагается налогом на доходы физических лиц (предприниматели, осуществляющие деятельность без образования юридического лица, частные нотариусы, и другие лица, занимающиеся частной практикой), млн. руб.	69,87	73,43	77,03	80,03	83,08

3.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1 ОБЩИЙ ОБЗОР РЫНКА

Офисная и торговая недвижимость

Объектами рынка торговых помещений районных центров являются помещения, предлагаемые к продаже или аренде, представляющие собой отдельно стоящие здания или встроенные помещения в нежилых зданиях и жилых домах.

В связи со слабым экономическим развитием районных центров, отсутствием на их территории коммерческих структур, в офисах в основном располагаются муниципальные организации, нотариальные и адвокатские конторы, офисы – магазины сотовой связи.

Арендные ставки для офисных и торговых помещений практически не различаются. Наибольшее влияние на размер арендной ставки оказывает местоположение, наличие ремонта с использованием современных материалов, а также подключение к телефонным сетям и сети Интернет (для офисных помещений).

«Привлекательность» объектов определяется транспортной доступностью. Размер величины арендных ставок офисной и торговой недвижимости в районных центрах Саратовской области определяется в зависимости от платежеспособности и численности населения каждого отдельно взятого населенного пункта.

Следует отметить тот факт, что в случае если помещения требуют капитального ремонта, величины арендных ставок за 1 кв. м резко снижаются, поскольку предполагается, что будущий арендатор будет вкладывать значительные материальные средства в ремонт.

Практика сдачи помещений в аренду имеет свои характерные особенности:

- ✓ Помещения, являющиеся муниципальной или областной собственностью сдаются в аренду сроком до 1 года. Величина арендной платы определяется по методике утвержденной областной и городской Думой. Рыночная стоимость при определении величины арендной платы не применяется;
- ✓ Помещения, принадлежащие на правах собственности физическим лицам, сдаются в аренду по арендным ставкам, сложившимся на рынке или по договорной цене сроком на 11 месяцев и более;
- ✓ Помещения, принадлежащие на правах собственности юридическим лицам, сдаются в аренду по рыночным арендным ставкам, на величину которых влияют такие факторы как местоположение, транспортная доступность, наличие парковки, наличие коммуникаций, физическое состояние объекта недвижимости и т. д. В случаях, когда арендатор готов произвести капитальный ремонт арендуемого помещения, этот факт фиксируется в договоре аренды и арендная плата берется уменьшенной на величину затрат на проведение ремонтных работ;
- ✓ Стоимость аренды помещений, указанная в договорах аренды на срок более 1 года, регистрируемых в регистрационной палате, указывается заниженной с целью ухода арендодателями от налогов.
- ✓ Стоимость аренды, как правило, не учитывает расходы на содержание арендуемых площадей. Эти расходы несет арендатор сверх арендной платы.

Места общего пользования (коридоры, туалеты, лифты, крыльца и прочие) в арендуемую площадь не включаются. Стоимость их эксплуатации включена в арендную ставку полезной площади.

Нежилые помещения

Стоимость нежилых помещений в Саратовской области колеблется в пределах (округлено) 3 441 – 83 871 рублей за 1 м² (см. Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru.)

Таблица 3.1.
Предложения к продаже торгово-офисных площадей в г. Ртищево

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м ²	Дата	Источник информации	Назначение
1	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Красная, 2	31	2 600 000	83 871	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 8931713900	Торговое
2	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Советская, 11	40	2 500 000	62 500	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89394082372	Свободное
3	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Рябова, 2	450	28 500 000	63 333	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89587593234	Торговое

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м ²	Дата	Источник информации	Назначение
4	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, 23	400	4 000 000	10 000	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89385413871	Свободное
5	Саратовская область, г. Ртищево, тер. А. Громова, 83	106,4	4 200 000	39 474	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89587943126	Свободное
6	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, 25А	400	3 100 000	7 750	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89385413832	Свободное
7	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Победы, 3	30	2 150 000	71 667	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230669310	Свободное
8	Саратовская область, г. Ртищево, тер. А. Громова, 14А	200	7 500 000	37 500	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230665324	Свободное
9	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, 3	581,2	2 000 000	3 441	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230669310	Свободное
10	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Пугачевская, 52	153	700 000	4 575	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230663450	Свободное
11	Саратовская область, р.п. Екатериновка, ул. Газовиков, д. 6	387,1	11 000 000	28 416	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230662174	Свободное
12	Саратовская область, р.п. Екатериновка, ул. 50 лет Октября, д. 90А	151	980 000	6 490	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: б/звонков	Свободное
13	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Пролетарская, 1	28,3	2 300 000	81 272	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230669310	Свободное
14	Саратовская область, р.п. Екатериновка, ул. Кооперативная, д. 32	296,1	5 000 000	16 886	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89019394713	Офисное

➤ *Минимальная стоимость продажи нежилых помещений — 3 441 руб./1 м².*

В эту категорию входят либо сильно изношенные здания, либо здания, являющиеся муниципальной собственностью (порой в весьма приличном состоянии).

➤ *Максимальная стоимость продажи нежилых помещений — 83 871 руб./1 м².*

В эту группу, как правило, входят хорошо отделанные и качественные торговые помещения. Чаще всего это встроено-пристроенные помещения, расположенные в центре города.

➤ *Средняя стоимость продажи нежилых помещений — 36 941 руб./1 м².*

Таблица 3.2. 1

Предложения к аренде торгово-офисных площадей в г. Ртищево

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Стоимость арендной платы, руб.	Стоимость арендной платы, руб./м ²	Дата	Источник информации	Назначение
1	Саратовская область, г. Ртищево, ул. 22-го Партсъезда, 6	55,0	24 750	450	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89325085565	Свободное
2	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Красная 19А	75,0	25 000	333	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89325087272	Свободное
3	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Большая Московская, 8	60,0	15 000	250	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89230668381	Свободное
4	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Балашовская, 1А	60,0	30 000	500	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89325085354	Свободное

Сдаются помещения в хорошем физическом состоянии, но не являющиеся «лучшими», элитными. Таких помещений большинство на рынке аренды в Саратовской области. Стоит так же отметить, что арендные ставки для складских и подсобных помещений не различаются.

➤ *Минимальная стоимость аренды помещений — 250 рублей за 1 м²/мес.*

➤ *Максимальная стоимость аренды помещений — 500 рублей за 1 м²/мес. и выше*

➤ *Средняя стоимость аренды помещений — 533 рубль за 1 м²/мес.*

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Доходный подход: в рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП). В обоих случаях происходит трансформация доходов, приносимых объектом недвижимости в его стоимость. В рамках доходного подхода к определению величины арендной платы оценщиком может применяться обратный процесс, т.е. стоимость недвижимого имущества с помощью ставки капитализации преобразовывается в чистый операционный доход, который способна принести недвижимость, а затем рассчитывается арендная плата. Применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. Таким образом, в целях настоящей оценки доходный подход к расчету стоимости недвижимого имущества неприменим.

Сравнительный подход: проведенный анализ рынка аренды показал, что на нем представлено большое количество объектов, аналогичных оцениваемому, и сдаваемых в аренду. При достаточной развитости рынка аренды данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. В данном случае Оценщик посчитал возможным и корректным для расчета рыночной стоимости права временного возмездного пользования (рыночной арендной платы) использовать только данный подход.

Затратный подход: под затратным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Исходя из определения и методики затратного подхода, а также из определения экономической сущности арендной платы, Оценщик сделал вывод о невозможности применения затратного подхода к определению величины арендной платы.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В основу техники доходного подхода к оценке недвижимости положено предположение, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход от владения

недвижимостью. Процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости называется капитализацией доходов.

Существуют два метода капитализации дохода, основывающихся на различных измерителях ожидаемого возврата капитала:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

Применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды, генерируется в его стоимость. Однако, ввиду того, что цель оценки: определение права временного возмездного пользования платой за объект недвижимости, то, при использовании данного подхода возникает циклическая ошибка. **Таким образом, в целях настоящей оценки доходный подход к расчету стоимости недвижимого имущества неприменим.**

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО №1).

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный объект оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. 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. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных величин арендных плат объектов-аналогов.

Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит аренду за помещение больше цены, чем та, по которой сдаются помещения на рынке равной с оцениваемым помещением по полезности.

Реализация данного метода основывается на сборе информации о стоимости аренды объектов аналогичных с оцениваемым, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке этих цен с учетом имеющихся отличий.

Основные этапы процедуры оценки при применении данного метода:

- ✓ сбор данных по ценам сделок на аналогичные объекты, по ценам, запрашиваемым владельцами, и ценам предложений покупателей;
- ✓ сопоставление характеристик аналогов и оцениваемого объекта и выявление существующих различий;
- ✓ выбор единицы сравнения цен;
- ✓ корректировка (внесение поправок) цен аналогов на единицу сравнения по выявленным различиям.

Теория оценки предоставляет достаточное количество методик расчета величины арендной платы объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж. В их числе метод парного сравнения продаж, метод относительного сравнительного анализа, корреляционно-регрессионный анализ и др.

В данном случае применен метод прямого сравнения.

Подход к оценке, в том числе и сравнительным подходом, необходимо осуществлять с точки зрения лучшего и наиболее эффективного использования. Исходя из анализа, проведенного в разделе

«Анализ наилучшего использования» наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является размещение площадей нежилой недвижимости.

Определение рыночной величины арендной платы за оцениваемое помещение

Изучив рынок недвижимости на текущий момент можно составить перечень наиболее пригодных на наш взгляд аналогов - (нежилых помещений). Арендная ставка не включает коммунальные платежи, но включает НДС.

МЕТОД СРАВНИМЫХ ПРОДАЖ

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

Математическая модель определения величины арендной платы объекта недвижимости с использованием данного метода может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где}$$

C_o – стоимость величины арендной платы объекта оценки (за 1 кв. м.);

K – количество аналогов;

C_{oi} – стоимость величины арендной платы объекта оценки с использованием информации о цене i -того аналога;

W^i – вклад i -того аналога в стоимость величины арендной платы объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки с использованием информации о цене i -того аналога может быть представлена таким образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta U_{ij}, \text{ где}$$

C_i – стоимость аренды i -того аналога (за 1 кв. м.);

n – количество ценообразующих факторов;

ΔU_{ij} – значение корректировки стоимости аренды i -того аналога по j -тому ценообразующему фактору (местоположение, состояние, транспортная доступность и пр.).

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу. Информация об объектах-аналогах взята в специализированных журналах и на Интернет-сайтах.

Предложения к аренде площадей различного назначения в г. Ртищево

Таблица 5.3.1

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Стоимость арендной платы, руб.	Стоимость арендной платы, руб./м ²	Дата	Источник информации	Назначение
1	Саратовская область, г. Ртищево, ул. 22-го Партсъезда, 6	55,0	24 750	450	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт объявлений - www.avito.ru , тел.:89325085565	Свободное
2	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Красная 19А	75,0	25 000	333	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт объявлений - www.avito.ru , тел.:89325087272	Свободное
3	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Большая Московская, 8	60,0	15 000	250	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт объявлений - www.avito.ru , тел.:89230668381	Свободное
4	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Балашовская, 1А	60,0	30 000	500	Июнь 2025 г.	Интернет-сайт объявлений - www.avito.ru , тел.:89325085354	Свободное

Расчет величины арендной платы объекта недвижимости сравнительным подходом приведен в нижеследующей таблице:

Таблица № 5.3.2
Расчет рыночной стоимости арендной платы за торговые помещения

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
			Интернет-сайт объявлений - www.avito.ru , тел.: 89325085565	Интернет-сайт объявлений - www.avito.ru , тел.: 89325087272	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89320668381	Интернет-сайт бесплатных объявлений - www.avito.ru , тел.: 89325085554				
Местоположение		РФ, Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70А	Саратовская область, г. Ртищево, ул. 22-го Партсъезда, 6	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Большая Московская, 8	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Большая Московская, 1А					
Стоимость аренды в месяц (руб.), с НДС.	Руб.		24 750,00	25 000,00	15 000,00	30 000,00				
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц (руб.), с НДС.	Руб.		450,00	333,33	250,00	500,00				
Площадь	кв.м.	1,00	55,0	75,0	60,0	60,00				
Вид сделки			предложение		предложение		предложение		предложение	
Корректировка	%		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	75,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Права, распространяемые на объект		Собственность	собственность		собственность		собственность		собственность	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Условия аренды		Рыночные	рыночные		рыночные		рыночные		рыночные	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Дата сделки		Июнь 2025 г.	Июнь 2025 г.		Июнь 2025 г.		Июнь 2025 г.		Июнь 2025 г.	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Общая площадь		1,00	200,0		122,0		486,00		486,00	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Местоположение		РФ, Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70А	Саратовская область, г. Ртищево, ул. 22-го Партсъезда, 6	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Красная 19А	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Большая Московская, 8	Саратовская область, г. Ртищево, ул. Большая Московская, 1А				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Тип здания		кирпичное	кирпичное		кирпичное		кирпичное		кирпичное	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				
Этаж нахождения помещения		1 этаж	1 этаж		1 этаж		1 этаж		1 этаж	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.		382,50	283,33	212,50	425,00				

Корректировка	%	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Скорректированная цена	Руб.	382,50	283,33	212,50	425,00				

Состояние и качество отделки		Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние		Хорошее состояние	
	%	Руб.									
Корректировка	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
Скорректированная цена	382,50	283,33	212,50	425,00							
Общая валовая коррекция		67,50	50,00	37,50	75,00						
Сумма валовой коррекции		230,00									
Отклонение от суммы валовой коррекции		162,50	180,00	192,50	155,00						
Сумма отклонений от суммы валовой коррекции		690,00									
Вес объекта		23,55%	26,09%	27,90%	22,46%						
Скорректированная цена		90,08	73,92	59,29	95,46						
Итоговая величина стоимости аренды 1 кв. м. (руб.), с НДС.		326,00									

Описание корректировок для Таблицы № 5.3.2.**Вид сделки**

Данная корректировка, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов. Экспертный метод компании «Русская Служба Оценки», г. Москва (статья А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Скидки на торг: Реалии кризиса», www.Appraiser.ru, 23.03.2009 г.). А также интернет-сайт ООО «Русская служба оценки», страница: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>. Величины корректировок получены путем обобщения мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранных в ходе проведения интервью. Корректировка составила 15 %.

Права, распространяемые на объект

Ввод корректировки для всех объектов не требуется, поскольку все аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, также как и объект оценки является собственностью.

Условия аренды

На рынке представлены предложения о долгосрочной аренде нежилых помещений, как и объект оценки. Корректировка не вносилась.

Дата сделки

Аналоги были выставлены в один временной интервал (июнь 2025 г.). Корректировка вводилась, поскольку между датой оценки и датой предложения прошло менее 3 месяцев.

Общая площадь

Несмотря на тот факт, что площадь аналогов отличны от площади оцениваемого объекта. Оценщики посчитали корректным поправку не проводить, основываясь на особенности внутренней планировке рассматриваемого объекта, которая делает возможным аренду помещений по отдельности.

Местоположение

Аналоги расположены в черте города Ртищево, как и объект оценки. Ввод корректировки требуется.

Тип здания

Ввод корректировки не требуется. Все рассматриваемые объекты расположены в кирпичных зданиях.

Этаж нахождения помещения

К Аналогам не была применена корректировка. Т.к. все объекты расположены на первом этаже.

Состояние и качество отделки

Ввод корректировки не потребовался, так как все объекты имеют хорошее состояние отделки.

Таблица 5.3

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы: объекта оценки за 1 кв. м. в месяц, без учета НДС (руб.)
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	326

Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц.

326 (Триста двадцать шесть) рублей, без учета НДС.

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

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.

Данный подход исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по значению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение величины накопленного износа объекта недвижимости - улучшения.
5. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости объекта недвижимости – улучшения.
6. Увеличение стоимости объекта недвижимости – улучшения на стоимость земельного участка.

Затратный подход при оценке стоимости объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета не применялся по причинам, указанным в разделе «Выбор подходов для оценки рыночной стоимости недвижимости».

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке определяются по следующим критериям:

1. возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
3. способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
4. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов, Оценщик пришел к следующим выводам:

1. *Затратный подход.* При оценке рыночной арендной платы объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета не применялся по причинам, указанным в разделе «Выбор подходов для оценки рыночной стоимости недвижимости».
2. *Сравнительный подход* для доходных объектов задает диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной. Однако, сравнительному подходу придается наибольший «вес», так как именно этот подход в наибольшей степени отражает реальную цену, сложившуюся на рынке, т. е. максимально учитывает конъюнктуру рынка — **100%**.
3. *Доходный подход.* При оценке рыночной арендной платы объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета не применялся по причинам, указанным в разделе «Выбор подходов для оценки рыночной стоимости недвижимости».

Таблица 6.1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость арендной платы за 1 кв. м. полученная затратным подходом, руб.	Коэффициент достоверности затратного подхода	Стоимость арендной платы за 1 кв. м. в месяц, полученная сравнительным подходом, руб.	Коэффициент достоверности сравнительного подхода	Стоимость арендной платы за 1 кв. м., полученная доходным подходом, руб.	Коэффициент достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв. м в месяц, (руб.). (с учетом НДС)
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	Не применялся	-/-	326	1	Не применялся	-/-	326

Расчет стоимости произведен по формуле:

$$PV = \frac{PC_1 Q_1 + PC_2 Q_2 + PC_3 Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3} \quad (*)$$

- где
- PV — обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
 - PC₁ — стоимость объекта, определённая затратным подходом, руб.;
 - PC₂ — стоимость объекта, определённая сравнительным подходом, руб.;
 - PC₃ — стоимость объекта, определённая доходным подходом, руб.;
 - Q₁ — весовой показатель достоверности затратного подхода;
 - Q₂ — весовой показатель достоверности сравнительного подхода.
 - Q₃ — весовой показатель достоверности доходного подхода.

Стоимость рыночной арендной платы была произведена по состоянию на 25 июня 2025 го

Проведенные исследования, осмотр объекта, анализ и расчеты позволяют сделать вывод: **Таблица 6.2**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц, без учета НДС (руб.)
1	Нежилое здание (городской культурный центр), с пристройкой с процентом после разрушения -20%, площадью застройки 1165,9 м ² , общей площадью 4785,8 м ² , расположенное по адресу: Саратовская область, г. Ртищево, ул. Железнодорожная, д. 70 «А»	326

Рыночная стоимость величины долгосрочной арендной платы объекта оценки за 1 кв. м. в месяц.

326 (Триста двадцать шесть) рублей, без учета НДС.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно законодательства и нормативно-правовых актов области оценочной деятельности итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Частный практикующий оценщик



/Коблова Е.Ю./

101	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
102	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
7		
103	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2096446028809 27.11.2009
104	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
105	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
8		
106	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2126446000250 12.01.2012
107	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
108	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
109	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
110	Номер документа	554
111	Дата документа	28.12.2011
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
112	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	64 002743202 12.01.2012
9		
113	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2126446000261 12.01.2012
114	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
115	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области

Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
116	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
117	Номер документа	555
118	Дата документа	28.12.2011
119	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
120	Номер документа	2356
121	Дата документа	26.12.2011
122	Наименование документа	УСТАВ
123	Дата документа	26.12.2011
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
124	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	64 002743203 12.01.2012
10		
125	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2126446006894 30.08.2012
126	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
127	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
128	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
129	Номер документа	437
130	Дата документа	23.08.2012
131	Наименование документа	РАСПОРЯЖЕНИЕ
132	Номер документа	508-Р
133	Дата документа	12.07.2012
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
134	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	64 003097497 30.08.2012
11		
135	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2126446007125 11.09.2012

136	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
137	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
138	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
139	Номер документа	455
140	Дата документа	04.09.2012
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
141	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
142	Номер документа	1759
143	Дата документа	15.08.2012
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
144	Наименование документа	УСТАВ
145	Номер документа	1759
146	Дата документа	15.08.2012
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
147	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	64 003097680 11.09.2012
12		
148	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2146446002019 10.04.2014
149	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Начало процедуры реорганизации юридического лица в форме присоединения
150	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
151	Наименование документа	Р12003 ЗАЯВЛЕНИЕ - УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ ПРОЦЕДУРЫ РЕОРГАНИЗАЦИИ В ФОРМЕ ПРИСОЕДИНЕНИЯ
152	Номер документа	66
153	Дата документа	03.04.2014
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
154	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
155	Номер документа	565
156	Дата документа	01.04.2014

13		
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2146446002030 10.04.2014
158	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Начало процедуры реорганизации юридического лица в форме присоединения
159	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
160	Наименование документа	Р12003 ЗАЯВЛЕНИЕ - УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ ПРОЦЕДУРЫ РЕОРГАНИЗАЦИИ В ФОРМЕ ПРИСОЕДИНЕНИЯ
161	Номер документа	67
162	Дата документа	03.04.2014
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
163	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
164	Номер документа	566
165	Дата документа	01.04.2014
14		
166	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2146446005627 12.11.2014
167	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Завершение реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица (других юридических лиц)
168	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
169	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИСОЕДИНЯЕМОГО ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
170	Номер документа	199
171	Дата документа	05.11.2014
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
172	Наименование документа	ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
173	Дата документа	28.09.2014
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
174	Наименование документа	СВЕДЕНИЯ О ПУБЛИКАЦИИ
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
175	Наименование документа	УВЕДОМЛЕНИЯ КРЕДИТОРОВ
176	Дата документа	30.04.2014
15		
177	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2146446005649 12.11.2014

178	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Завершение реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица (других юридических лиц)
179	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
180	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИСОЕДИНЯЕМОГО ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
181	Номер документа	200
182	Дата документа	05.11.2014
СВЕДЕНИЯ О ПУБЛИКАЦИИ		
183	Наименование документа	СВЕДЕНИЯ О ПУБЛИКАЦИИ
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ		
184	Наименование документа	ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
185	Дата документа	30.09.2014
ИНОЙ ДОКУМЕНТ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ		
186	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМЕНТ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
187	Дата документа	30.04.2014
16		
188	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2146446005650 12.11.2014
189	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
190	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
191	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
192	Номер документа	201
193	Дата документа	05.11.2014
ПОСТАНОВЛЕНИЕ		
194	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
195	Номер документа	1985
196	Дата документа	13.10.2014
ПОСТАНОВЛЕНИЕ		
197	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
198	Номер документа	2042

199	Дата документа	20.10.2014
200	Наименование документа	УСТАВ
201	Дата документа	13.10.2014
202	Наименование документа	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
203	Дата документа	30.09.2014
204	Наименование документа	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
205	Дата документа	28.09.2014
17		
206	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2156446030420 25.02.2015
207	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
208	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
209	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
210	Дата документа	17.02.2015
211	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
212	Дата документа	17.02.2015
213	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
214	Номер документа	351
215	Дата документа	16.02.2015
18		
216	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2166451661320 29.06.2016
217	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
218	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
219	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
220	Дата документа	22.06.2016

221	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
222	Номер документа	159
223	Дата документа	11.02.2016
224	Наименование документа	ИЗМЕНЕНИЯ К УСТАВУ ЮЛ
19		
225	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6166451104649 28.12.2016
226	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
227	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
228	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
20		
229	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2176451054448 18.01.2017
230	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
231	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
232	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
233	Дата документа	29.12.2016
234	Наименование документа	РАСПИСКА
235	Дата документа	29.12.2016
21		
236	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2176451146243 16.03.2017
237	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
238	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области

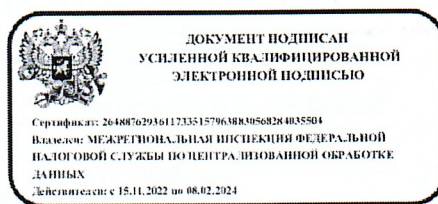
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
239	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
240	Дата документа	03.03.2017
22		
241	Наименование документа	РАСПИСКА
242	Дата документа	05.03.2017
22		
243	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2176451253670 04.05.2017
244	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
245	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
246	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
247	Дата документа	19.04.2017
23		
248	Наименование документа	РАСПИСКА
249	Дата документа	19.04.2017
23		
250	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2186451291662 04.05.2018
251	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
252	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
253	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
254	Дата документа	17.04.2018
24		
255	Наименование документа	РАСПИСКА
256	Дата документа	18.04.2018
24		
257	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2186451708573 28.11.2018

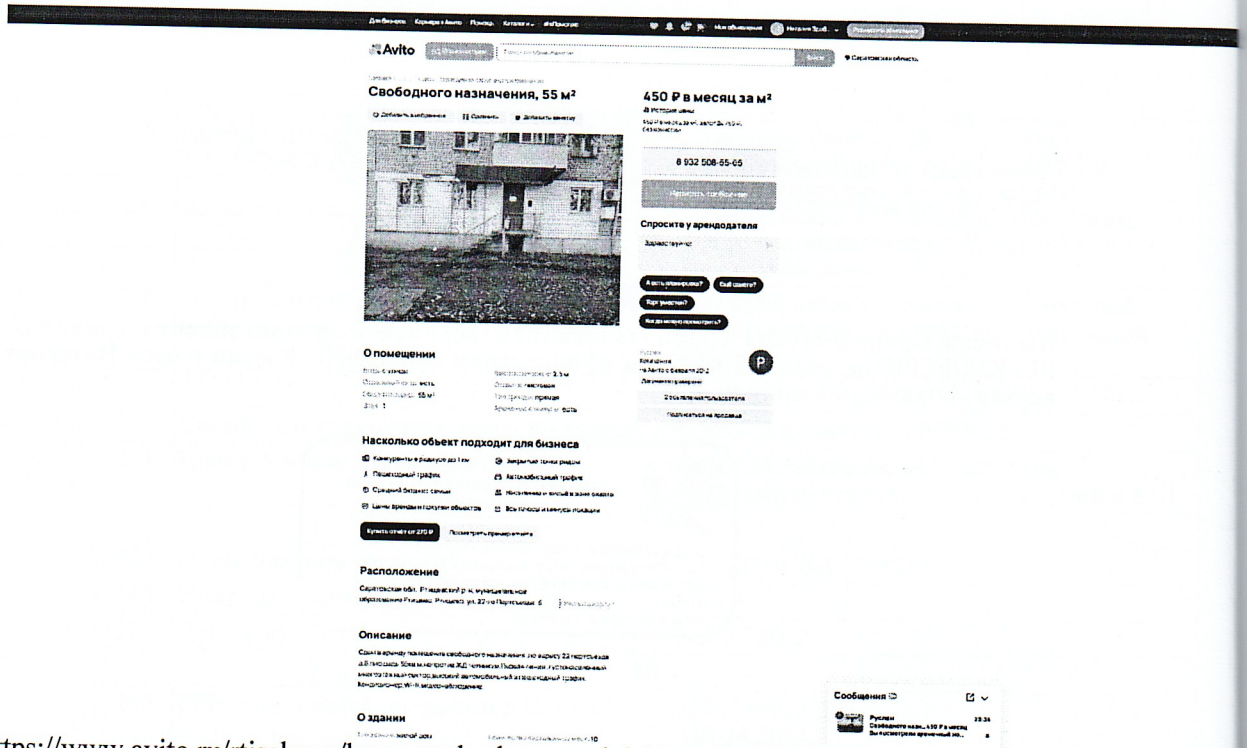
258	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
259	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
260	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
261	Дата документа	21.11.2018
262	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
263	Дата документа	12.11.2018
264	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
265	Номер документа	1257
266	Дата документа	12.11.2018
267	Наименование документа	РАСПИСКА
268	Дата документа	19.11.2018
25		
269	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2206400728312 06.11.2020
270	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
271	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
272	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
273	Дата документа	29.10.2020
274	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
26		
275	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2216400438494 20.09.2021
276	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
277	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №19 по Саратовской области
27		
278	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2226400135256 24.03.2022

279	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с ошибками, допущенными заявителем в ранее представленном заявлении
280	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
281	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
282	Наименование документа	РАСПИСКА С МФЦ
283	Номер документа	5810
284	Дата документа	28.03.2022
28		
285	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2236400155286 18.04.2023
286	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
287	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
288	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
289	Наименование документа	ПОСТАНОВЛЕНИЕ
290	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
291	Наименование документа	РАСПИСКА МФЦ
29		
292	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2236400203048 26.05.2023
293	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
294	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Саратовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
295	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ

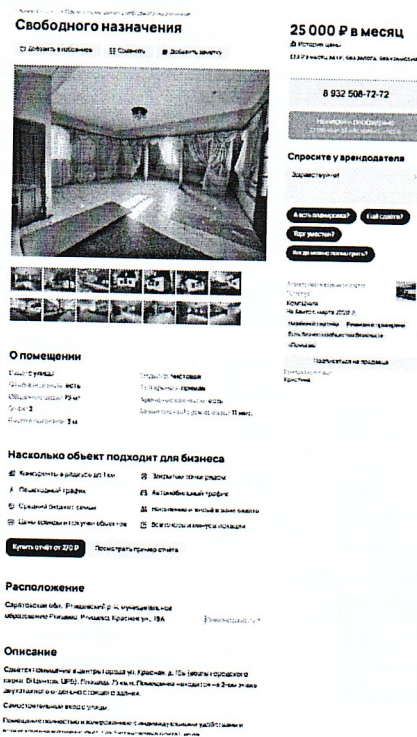
296	Наименование документа	РАСПИСКА С МФЦ
297	Номер документа	11459
298	Дата документа	19.05.2023

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>





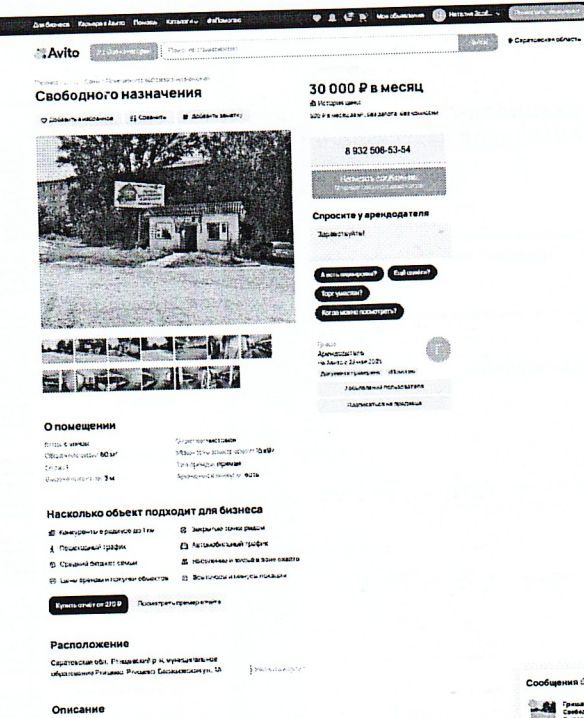
https://www.avito.ru/rtischevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_409369?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE0JRNuhYdEdweUc4MzYwRTI4Ijt9ZihY5j8AAAA



https://www.avito.ru/rtischevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7275762939?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE0IjRNuhYdEdweUc4MzYwRTI4Ijt9ZihY5j8AAAA



https://www.avito.ru/rtischevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_45_do_120_kv.m_2559400800?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRJRNUhYdEdweUc4MzYwRTI4Ijt9ZihY5j8AAAA



https://www.avito.ru/rtischevo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7425397774?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRJRNUhYdEdweUc4MzYwRTI4Ijt9ZihY5j8AAAA

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Коблова Елена Юрьевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 644600155164
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
17 января 2008 года, регистрационный № 002957

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

0001003



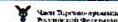
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
22 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-37-33 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Европейской группы аккредитации оценщиков (EIGA)



Член Межд. ассоциации экспертов по стандартам оценки (IAEA)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Кобловой Елены Юрьевны от 01.08.2020 года, что Коблова Елена Юрьевна является членом РОО и включена(а) в реестр и 17.01 января 2008 г. за регистрационным номером 002957

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Классификационный аттестат:
1. №014105-1 от 23.07.2018. Оценка недвижимости, действителен до 23.07.2021;
2. №016740-2 от 05.03.2019. Оценка движимого имущества, действителен до 15.03.2022

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членом саморегулируемой организации оценщиков:
Срок и об. об. оценочной деятельности: 14 лет
Объем сделок: 14 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 августа 2020 г.
Дата составления выписки 14 августа 2020 г.



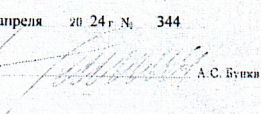
Руководитель Отдела ведения реестра В. Зюринков В.В. Зюринков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036214-1 от 19 апреля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан **Кобловой Елене Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 19 апреля 2024 г. № 344

Директор  **А.С. Бутский**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 19 апреля 2027 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-553-09604224

«05» июля 2024 г. г. Саратов

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Коблова Елена Юрьевна
Паспортные данные серия 03 09 №141305, выдана ОУФМС России по Саратовской области г. Рязань, 22.11.2020 г.
Адрес регистрации: Саратовская область, г. Рязань, ул. Соц. Конституции, д.26
E-mail: ekooblova@yandex.ru
Тел.: +7 (84540) 44676

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
119035, Москва, ул. Патристка, д.12, стр.1
ИНН: 7709042139
Финанс СПАО «Ингосстрах» в Саратовской области
410005 г. Саратов, ул. Им Чехова В.И., д.124/130
E-mail: Saratov@ingosstrakh.ru
Тел.: +7 (8452) 734-818
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0228 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «05» июля 2024 года по «19» июля 2025 года, с момента заключения Договора.
3.2. Настоящий Договор подразумевает включение (включительные претензии) и возмещение ущерба, произошедшего в период страхования. Максимальное страховое возмещение срока максимальной ответственности, установленное законодательством Российской Федерации.
3.3. Период страхования по настоящему Договору устанавливается: начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона и 000/100) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расчетов по договору (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 3940,00 (три тысячи девятьсот евро и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до «05» июля 2024 г.
При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не несет никаких обязательств для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования).
6.2. Страхователь несет ответственность за предоставление Страхователю в соответствии с выставленным счетом информации, необходимой для определения размера выплаты. Страхователь гарантирует, что получил от Правил страхования, ознакомлен с ними и обязуется их соблюдать.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчика, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоправные законности РОО России Федерация имущественные интересы Страхователя, связанные с понижением рейтинга по Страновому Расходу за оценку.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или районным Судом Страхователем с исполнением оплаты Страхователем (федеральным стандартом оценки, стандартом и права оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба).
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту или возмещение и в судебном порядке, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страхователь Коблова Елена Юрьевна Страховщик Ингосстрах

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

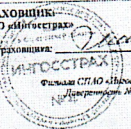
СТРАХОВАТЕЛЬ:

Коблова Елена Юрьевна
О: Страхователь:  Коблова Е.Ю.



СТРАХОВЩИК:

СПАО «ИГОССТРАХ»
От Страховщика:  Митцева И.А.



Филиал СПАО «ИГОССТРАХ» в Саратовской области
Директор филиала: №1769475-53324 от 29.01.2024 г.

Пролито и пронумеровано

35

Третица №12
Страница

