Волгоградская область

ОТЧЕТ №01/04-22Н
об оценке стоимости права пользования (величины арендной платы за пользование), встроенным помещением №9,8, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся на первом этаже здания клуба, принадлежащего на праве собственности Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области

Зарегистрированы по адресу: Волгоградская область, Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6

Составлено: 08.04.2022 г.
Место составления: г. Котово

Заказчик: Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области.
Россия, Волгоградская область, Жирновский р-н., р.п.Медведицкий, ул.Советская, д.50.

Оценщик: Новожилов Виктор Викторович

Член саморегулируемой организации: Ассоциация «Русское общество оценщиков». Включен в реестр членов СРО №007614 от 03.10.2011г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022013-1 от 18.06.2021г.

☎89275340351.
E-mail: novozhilov_v.v@mail.ru

Подготовлено в соответствии с договором №01/04-22Н от 04.04.2022г.

г.Котово

2022 г.

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1	Основные факты и выводы	4
2	Задание на оценку	5
3	Допущения и ограничивающие условия	6
4	Процесс оценки	8
5	Определение типа стоимости и его обоснование	8
6	Применяемые стандарты	8
7	Общая характеристика объекта оценки	9
8	Характеристика объекта	9
9	Общая характеристика ситуации, анализ рынка и ликвидности	13
10	Анализ наиболее эффективного использования	16
11	Обзор подходов и методов оценки стоимости	16
12	Сравнительный подход	18
13	Затратный подход	25
14	Доходный подход	26
15	Согласование результатов оценки	27
16	Итоговое заключение о рыночной стоимости	28
17	Заявление о соответствии оценки	31
18	Используемые понятия и терминология	32
19	Приложения:	35
	Приложение №1 (Сведения об оценщике)	35
	Приложение №2 (Копия страхования гражданской ответственности оценщика)	38
	Приложение №3 (Акт осмотра)	39
	Приложение №4 (Характеристика объекта оценки, аналогов)	41
	Приложение №5 (Регистрационные, прочие документы)	45
20	Список использованных источников	58

Главе Администрации
Медведицкого городского поселения
Жирновского муниципального района
Волгоградской области
г-ну В.Г.Яковенко.

Уважаемый Владимир Геннадьевич!

В соответствии с договором №01/04-22Н от 04.04.2022г., заключенным между Вами и частнопрактикующим Оценщиком Новожиловым Виктором Викторовичем и в соответствии с техническим заданием от 04.04.2022г., была произведена оценка рыночной стоимости права пользования (величины арендной платы за определенный платежный период) объектом, состоящего из помещения №9,8 (коридора и кабинета), общей площадью 24,3кв.м., расположенного по адресу: Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6, по состоянию на 04.04.2022г.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости для сдачи в аренду.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные ниже расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что:

- Рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости ***ежемесячной*** арендной платы за пользование встроенным помещением общей площадью 24,3 кв.м., по состоянию на 04.04.2022г., с учетом округления, без НДС, составляет: ***2479 (Две тысячи четыреста семьдесят девять) рублей***

- Рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости ***ежегодной*** арендной платы за пользование встроенным помещением общей площадью 24,3 кв.м., по состоянию на 04.04.2022г., с учетом округления, без НДС, составляет: ***29748 (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей в год.***

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” №157-ФЗ от 27 июля 2006г., федеральных стандартов оценки: ФСО №1, №2 и №3 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» - утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, №721, свода стандартов СПОД РОО 2020 в части не противоречащих ФСО

С уважением,

член саморегулируемой организации
«Ассоциация «Русское общество оценщиков»,
частнопрактикующий оценщик: - В.В.Новожилов.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Объект оценки	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенного помещения, №9,8 (коридора и кабинета) по экспликации к поэтажному плану технического паспорта здания, общей площадью (далее по тексту S) S=8,7 и 15,6 кв.м., или 24,3кв.м., находящегося в здании клуба
Кадастровый номер здания:	34:07:110004:228
Кадастровая стоимость здания, руб.,	102838,57
Инвентарный номер помещений:	Не представлен
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Не представлена
Адрес местоположения имущества	Волгоградская область, Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6
Правоустанавливающие и регистрационные документы **имущества**	Копия хехничесикого паспорта на здание клуба, расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6, по состоянию на 21.06.2012г., копия кадастрового паспорта помещения от 20.10.2014г. №3434/300/14-388658
Собственник оцениваемого имущества	Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Оцениваемые права.	Право пользования (ежемесячной/годовой арендной платы за пользование) объектом аренды.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Улучшения.	Нет
Текущее использование.	Встроенное нежилое помещение
Наиболее эффективное использование.	Встроенное нежилое помещение
Наиболее вероятные покупатели:	Физические и юридические лица.
Параметры осмотра	Осмотр производился в дневное время, при дневном освещении и фотофик сации фотоаппаратом SONY DSC-W830 №4163350. Инструментальный контроль не производился. Специальная экспертиза не проводилась.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №01/04-22Н от 04.04.2022г.
Ценность объекта (историко-архитектурная, природная и т. п.)	Особой ценности не имеет.

Величина рыночной стоимости, определенная за одиин кв.м., общей площади помещения, согласно заданию на оценку:	
затратным подходом; руб.	**Мотивированный отказ**
*сравнительным подходом; руб., **в месяц / в год***	**2479/29748**
доходным подходом; руб.	**Мотивированный отказ**
Заключение об итоговой величине рекомендуемой рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за пользование встроенным нежилым помещением, с учетом округления без НДС, руб.месяц.:	***2479 (Две тысячи четыреста семьдесят девять) рублей***
Заключение об итоговой величине рекомендуемой рыночной стоимости ежегодной арендной платы за пользование встроенным нежилым помещением, с учетом округления без НДС, руб.год.:	***29748 (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей***

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №2.

Основание для проведения оценки	Договор №01/04-22Н от 04.04.2022г.
Объект оценки	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенного помещения, №9,8 (коридора и кабинета) по экспликации к поэтажному плану технического паспорта здания, S=8,7 и 15,6 кв.м., или 24,3кв.м., находящегося в здании клуба.
Имущественные права	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости арендой платы за пользование объектом аренды за определенный платежный период (за пользование в течение календарного месяца, года)
Назначение оценки	Информирование заказчика и пользователя отчета о рыночной стоимости объекта для сдачи в аренду
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Вид продажи	Передача в аренду посредством торгов, аукциона
Дата оценки:	04.04.2022г.
Дата осмотра объекта:	04.04.2022г.
Дата составления отчета:	08.04.2022г.
Период проведения работ	С 04.04.2022г., по 08.04.2022г.
Срок проведения работ	Не более 10-ти дней с момента получения необходимого для оценки последнего документа
Особенности проведения осмотра объекта оценки	-
Порядок и сроки предоставления заказчиком документов для оценки	-
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекать
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе «Допущения и ограничения»
Специальное допущение (ФСО №9 п.16.)	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки провести без учета ограничений и обременений. Диапазон неопределенности (погрешности) оценки не должен превышать 10% общего результата оценки.
Возможные границы интервала	Без указания интервала

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №3.

Заказчик:	Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Владелец:	Администрация Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Местоположение и реквизиты заказчика:	Счет получателя 03231643186121732900, банк получателя: отделение Волгоград//УФК по Волгоградской области г.Волгоград, счет банка получателя 40102810445370000021, БИК 011806101, ОКПО 04125365, ОГРН 1053478209267. 403772, Россия, Волгоградская область, Жирновский р-н., р.п.Медведицкий, ул.Советская, д.50.
Оценщик:	ЧПО Новожилов В.В. Паспорт 18 07 093354 выдан 30.01.2008 г отделением УФМС России по Волгоградской области в Котовском районе ИНН: 341450619340. Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г – Оценщик. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009009-1 от 04.04.2018г. ”Оценка недвижимости”
Сведения об образовании оценщика, страховании ответственности оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования “Национального исследовательского университета “Высшая школа экономики” по программе “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)” ПП-1 №612649 от 30 июня 2011года. Включен в реестр членов СРО №007614 от 03.10.2011г. Полис страхования № 4191R/776/00006/21 от 12.05.2021г., страховая компания АО «АльфаСтрахование»”, срок действия с 12.05.2021г. по 19.04.2022г. Страховая сумма 5000000 (Пять миллионов)

	рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022013-1 от 18.06.2021г. "Оценка недвижимости" Стаж работы в оценочной деятельности 11 лет (см. приложение).
Сведения о саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве. (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813). Зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003. Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А,. Тел.: +7 (495) 662-7425, факс: +7 (495) 267-8718 E-mail: info@sroroo.ru
Местоположение оценщика:	403805 Волгоградская обл., г. Котово, ул.Победы, д.32, кв.60т.89275340351. **E-mail: novozhilov_v.v@mail.ru**
Дополнительно привлекаемые специалисты	не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.

2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.

4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц, а также скриншот[1] страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.

6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.

9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).

[1] Скриншот - это мгновенный снимок экрана монитора, изображение, которое показывает в точности то, что показывается на вашем мониторе в конкретный момент

10. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при передаче.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей уплаты нотариальной пошлины, если с даты составления отчета об оценке до даты уплаты нотариальной пошлины прошло не более 6 месяцев.

12. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.

13. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

15. Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

16. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

17. Расчет рыночной стоимости арендной платы, произведен на основании регистрационных документов, представленные заказчиком оценки.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) Информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) Информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

г) Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

д) Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

е) Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

ж) Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТИПА СТОИМОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ЕГО ВЫБОРА И ПРИМЕНЕННЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

В соответствии **с** ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В соответствии с ФСО №2, III п.5,6 рыночная стоимость определяется Оценщиком, в частности, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. Требование определения рыночной стоимости определено и НК РФ.

В данном отчете оценщиком рассматривается рыночная стоимость.

В рассматриваемом случае ни законодательство, ни иные обстоятельства не требуют отступления от данного типа стоимости;

Оценка была проведена, а настоящий отчет составлен в соответствии с федеральными стандартами оценки:

Таблица №4

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к	Приказ МЭРТ[2] РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г.	Стандарт обязателен к применению.

[2] Министерство экономического развития и торговли.

	оценке и требования к проведению оценки».		
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г.	Стандарт обязателен к применению.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г.	Стандарт обязателен к применению.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 "оценка недвижимости"	Приказ МЭРТ РФ от 25.09.2014 № 611	Стандарт обязателен к применению.

Таблица №5

Кадастровый номер здания:	34:07:110004:228
Общая характеристика улучшения	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенного помещения, №9,8 (коридора и кабинета) по экспликации к поэтажному плану технического паспорта здания, S=8,7 и 15,6 кв.м., или 24,3кв.м., находящегося в здании клуба.
Группа капитальности	4
Коммуникации	Отопление от котельной. Электроснабжение. Вентиляция. Имеются телефонные линии.
Год постройки	Н/у
Земельный участок	Для оцениваемого объекта аренды в натуре не выделен.
Расположение объекта	Окраинная часть п.Мельзавод
Высота помещений по внутреннему обмеру, м.	8
Дата капитального ремонта	н/у
Качество строительства	Строительные работы – удовлетворительное, отделочные – удовлетворительное.
Отделка	Простая
Прочие сведения	Участок находится в 3 км от р.п.Медведицкий
Нормативный срок службы, лет	50 [12 с.3 шифр 10002]
Ограничения и обременения	по данным заказчика - отсутствуют.

Таблица №6.

КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЯ	
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные.
Перекрытия	Дощатые
Крыша	Шифер по обрешетке.
Перегородки	Кирпичные
Полы	Дощатые, окрашенные
Окна	Створчатые, решётка
Двери	Деревянные филенчатые простые.
Отделка: стены	Окраска, побелка.
Прочее	Имеется телефонная линия.

Таблица №7.

ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И УДАЛЕНИЕ ОТ ЦЕНТРОВ	
Подъездные пути	В удовлетворительном состоянии.
Участок	Территория участка ровная с незначительным уклоном.
Озеленение	Имеется

Центры жизнеобеспечения	Расстояние в радиусе, км	Время движения пешком, мин
Деловой административный центр	***Р.п.Медведицкий – 3 км.***	5-10
Магазины различных сфер торговли	***В радиусе 3***	
Медицинские учреждения	***В радиусе 3***	
Коммерческие банки, почта	***В радиусе 3***	
Высшие, средние учебные заведения	***В радиусе 3***	
Культурные центры	***В радиусе 3***	30
Главные автомагистрали	***0,6***	

Здание в целом находится в удовлетворительном состоянии. По результатам осмотра не выявлено каких-либо существенных дефектов несущих конструкций. Некоторое представление о внешнем виде здания и помещений можно получить из фотоматериалов (см. приложение «Акт осмотра»).

Состояние оцениваемого помещения.

Результаты осмотра показывают, что встроенное помещение расположенное в здании на первом этаже и входящее в состав оцениваемого объекта, по физическому состоянию относится к одной группе.

Эксплуатируемое помещение кабинета – полы (плитка) с местами потертости, находится в удовлетворительном состоянии. Все недочеты и дефекты, присущие административным зданиям 70-80 – х., годов постройки без проведения капитальных ремонтов, но с систематическим косметическим ремонтом.

ИСТОРИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.

Настоящий владелец является очередным собственником объекта аренды. Здание относится к «окраиной» части п.Мельзавод и строилось как здание клуба со своим земельным участком. Объект не менял своего статуса. Форма собственности муниципальная.

Сведения о регионе, поселении и окружении.

Южный федеральный округ

Филиал, ответственный за округ: Южный филиал

Административно-территориальный состав :	Количество субъектов: 6 Количество городов: 79 Показать список регионов »
Центр :	Ростов-на-Дону
Численность населения :	13 798 404 чел.
Приоритетные сферы АПК :	растениеводство, зерноводство, садоводство, виноградарство, молочное и мясное скотоводство, овцеводство, коневодство и птицеводство
Приоритетные отрасли промышленности :	пищевая промышленность, электроэнергетика, топливная отрасль, машиностроение и металлообработка
Площадь :	416 840 км²

http://specagro.ru/state?fo=21

Южный федеральный округ – административное формирование на юге России, состоит из 6 субъектов, в состав которых входит 132 города.

Административный центр – город Ростов-на-Дону.

Округ граничит: с Северо-Кавказским федеральным округом, Абхазией, Украиной и Казахстаном.

Площадь округа составляет примерно 2,4 % общей территории Российской Федерации (около 416 тысяч 840 квадратных километров).

Южный федеральный округ является экономически развитым регионом. Он занимает первое место в России по производству минеральных вод, второе – по производству вольфрамового сырья и третье - по добыче угля и производству цементного сырья. Сырьевая база региона также представлена большими запасами серы, угля, газа, меди, цинка, золота, серебра и свинца. В округе хорошо развито сельское хозяйство. В связи с благоприятным климатом и наличием морских побережий, в регионе процветает туристический бизнес. Главной перспективой экономического развития региона считается добыча нефти. Нефтяные запасы в районе Каспийского моря оцениваются в 5 миллиардов тонн условного топлива.

В настоящее время развитие экономики региона тормозится отсутствием инвестиций в разрабатываемые проекты. Кроме того, Южный федеральный округ расположен в непосредственной близости к Закавказью, где на протяжении довольно долгого времени наблюдается нестабильная политическая обстановка и нередко возникают вооруженные конфликты. Это также оказывает

негативное влияние на экономику региона. Все это привело к тому, что на фоне общего экономического спада в России, падение производства в южных регионах проявилось более заметно.
http://www.metrinfo.ru/fokrug/juzhnyjj/#Scene_1

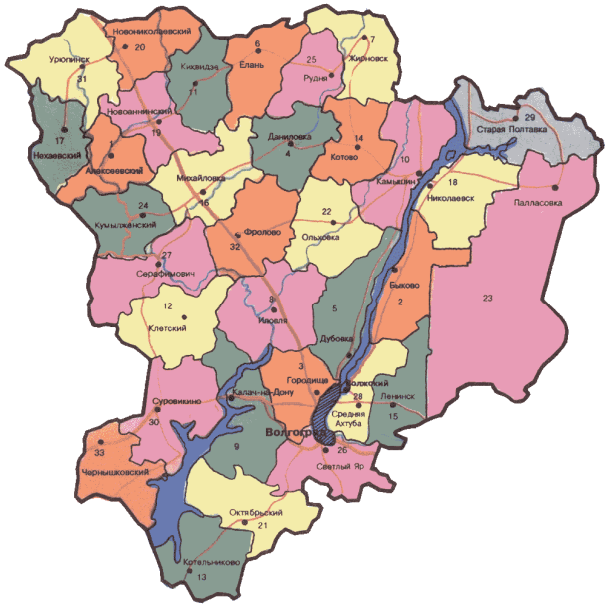
Общие региональные данные.

Волгоградская область расположена между 47° 26' — 51° 15' северной широты и 41° 1Г— 47° 26' восточной долготы. С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Общая площадь 112,9 тыс.кв.км. Область состоит из 39 административно-территориальных образований, 33-х районов, 6 городов областного подчинения, 13 городов районного подчинения. Волгоградская область входит в состав Южного Федерального Округа.

Численность населения 2,7 млн. человек, в том числе городского 2,0 млн., сельского - 0,7 млн. Расстояние от Волгограда до Москвы - 1073 км. Плотность населения – 22,6 человека на 1 км^2.http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/volgastat/resources/496654004c93af9c9319937dff7d05ed/%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C+%D0%B2+%D1%86%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%85_2016.pdf

3.1.1. Общие региональные данные.

Волгоградская область расположена на юге России и примыкает с двух сторон к нижнему бассейну реки Волга. Через территорию области протекает еще одна из самых крупнейших рек Европы - Дон. В составе области находится 33 района с общей численностью населения около 3 млн. человек



3.1.2. Общие данные о районе и поселении.

Общие данные о районе и городе.

Область имеет существенные обороты и темпы развития, по многим показателям превосходящие соседние регионы.

Площадь. Территория всех органов местного самоуправления Жирновского района составляет 296969 га.

Природные факторы. Город Жирновск расположен на обоих склонах реки Медведица. Районный центр г.Жирновск имеет средние массивы хвойных и смешанных парков и скверов.

Климат - черты резкой континентальности. Жаркое, сухое лето с суховеями, сухая продолжительная осень, холодная малоснежная зима с частыми оттепелями. Почвы: распространены суглинистые, грунты большой мощности, дающие просадки под собственным весом. В соответствии с климатическим районированием территории СССР для строительства (Общая часть к сборникам УПВС…. Приложение 3 М – 1971г) г.Жирновск попадает в ***1 территориальный пояс, 3 климатический район***. Характеристика грунтов в местах расположения объектов – сухие, 6-7 район по сейсмическому районированию.

Административное управление. В составе района, 11 сельских и 4 городских поселений. Органы местного самоуправления - глава с избираемой думой (Советом). Имеются районный отдел

внутренних дел, прокуратура, подразделения противопожарной службы (МЧС), суд, 2 нотариальных конторы, районный архив. Р.п.Красный Яр является центром Красноярского городского поселения.

Расположение. Жирновский муниципальный район Волгоградской области расположен в северо-восточной части Волгоградской области практически на равном удалении от областных центров гг.Волгоград и Саратов по ориентиру автодороги ч/з г.Камышин, в подзоне темно-каштановых степей, по обе стороны реки Медведицы, впадающей в Дон. На севере и востоке район граничит с Саратовской областью, на юге - с Котовским и Камышинским, на западе - с Руднянским и Еланским районами Волгоградской области. http://www.vlg.rodgor.ru/gazeta/87/girnovsk/1864/
Красный Яр — посёлок городского типа в Жирновском районе Волгоградской области России. Располагается в 275 км к северу от Волгограда, в 39 км к югу от районного центра — Жирновска. В южной части Приволжской возвышенности, на реке Медведица (бассейн Дона). Статус посёлка городского типа — с 1958 года. http://www.travellers.ru/city-krasnyjj-yar-(zhirnovskijj-rajjon)
Население. По состоянию на 1.01.2018 года численность населения Жирновского района составила около 43 тыс. человек. На территории р.п.Красный Яр проживает около 7,0 тыс. жителей (2009 год-7,4 тыс. чел.).
Зонирование. Район делится на 6 зон по месторасположению земельных участков. Город делится на 2 зоны.
Промышленность. Основой экономики Жирновского района традиционно являются предприятия нефтедобывающей промышленности и обслуживающие их транспортные, строительные, энергоснабжающие и сервисные организации, на долю которого приходится более 80 % всех произведенных в районе товаров, работ и услуг. Основными предприятиями данной отрасли являются дочерние предприятия ООО «РИТЭК» и Нижневолжский филиал ООО «БК «Евразия».
Значительную долю в объеме промышленного производства занимает также производство и распределение электроэнергии, газа и воды.
http://www.admzhirn.ru/ekonomika/economicpotential/1679-2012-08-30-10-42-43
Транспортная система. По данным заказчика и паспорта поселения, уличные дороги – в основном усовершенствованные. Сообщение поселения с центрами соседних муниципальных районов и областным центром осуществляется ежедневно автобусом МУП АТП. Общественный транспорт ежедневно курсирует по маршруту Жирновск-Линево-Красный ЯР. Имеются две ж/д станции: Ададурово и Медведица. Расстояние от г. Жирновска до ближайшей железнодорожной станции Медведица – 27 км.
Система коммуникаций На 100% улицы газифицированы.
Система здравоохранения. В городе располагается больница, профилакторий и ряд аптек.
Рекреации. Зоны отдыха – скверы центральных улиц, стадион, парк. Пляжные зоны – берега реки Медведица.

Культура. В настоящее время в г.Жирновск действует Дом культуры, три библиотеки, музыкальная школа и 2 спортивных сооружений.

Система образовательных учреждений. В 2022 г. в городе работает четыре дневных общеобразовательных школы, 4 дошкольных учреждения, учреждение для детей сирот, техникум и ПТУ.

Финансовые ресурсы. Район, как и все регионы, испытывает острый дефицит платёжных средств и сталкивается с оттоком временно свободных денег, центр устойчивости экономики смещен от производства к чисто финансовым операциям. *Финансовый рынок*. В 2022 году в городе действует 4 филиалов банков.

Строительное производство. Строительное производство создает материальный состав основных фондов, оно является двигателем экономики и индикатором общественно-экономического развития. Общий экономический спад и сокращение инвестиций оказали негативное влияние на состояние строительства. Строительство в сельской местности практически не ведется.

Медве́дицкий — посёлок городского типа в Жирновском районе Волгоградской области России. Административный центр Медведицкого городского поселения. Население — 1015 (2021) Основан в конце XIX века как посёлок при железнодорожной станции Медведица железнодорожной линии Тамбов -Камышин, открытой в 1894 году. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 20 апреля 1956 года поселок при железнодорожной станции Медведица отнесен к категории рабочих поселков с присвоением ему наименования Медведицкий. Село находится в лесостепи, в пределах Приволжской возвышенности, являющейся частью Восточно-Европейской равнины, в долине реки Медведица (в 3 км от реки). По автомобильным дорогам расстояние до областного центра города Волгограда составляет 280 км, до районного центра города Жирновск — 28 км, до ближайшего

крупного города Саратова — 220 км. Железнодорожная станция Медведица железнодорожной ветки Балашов-Петров Вал Волгоградского региона Приволжской железной дороги.

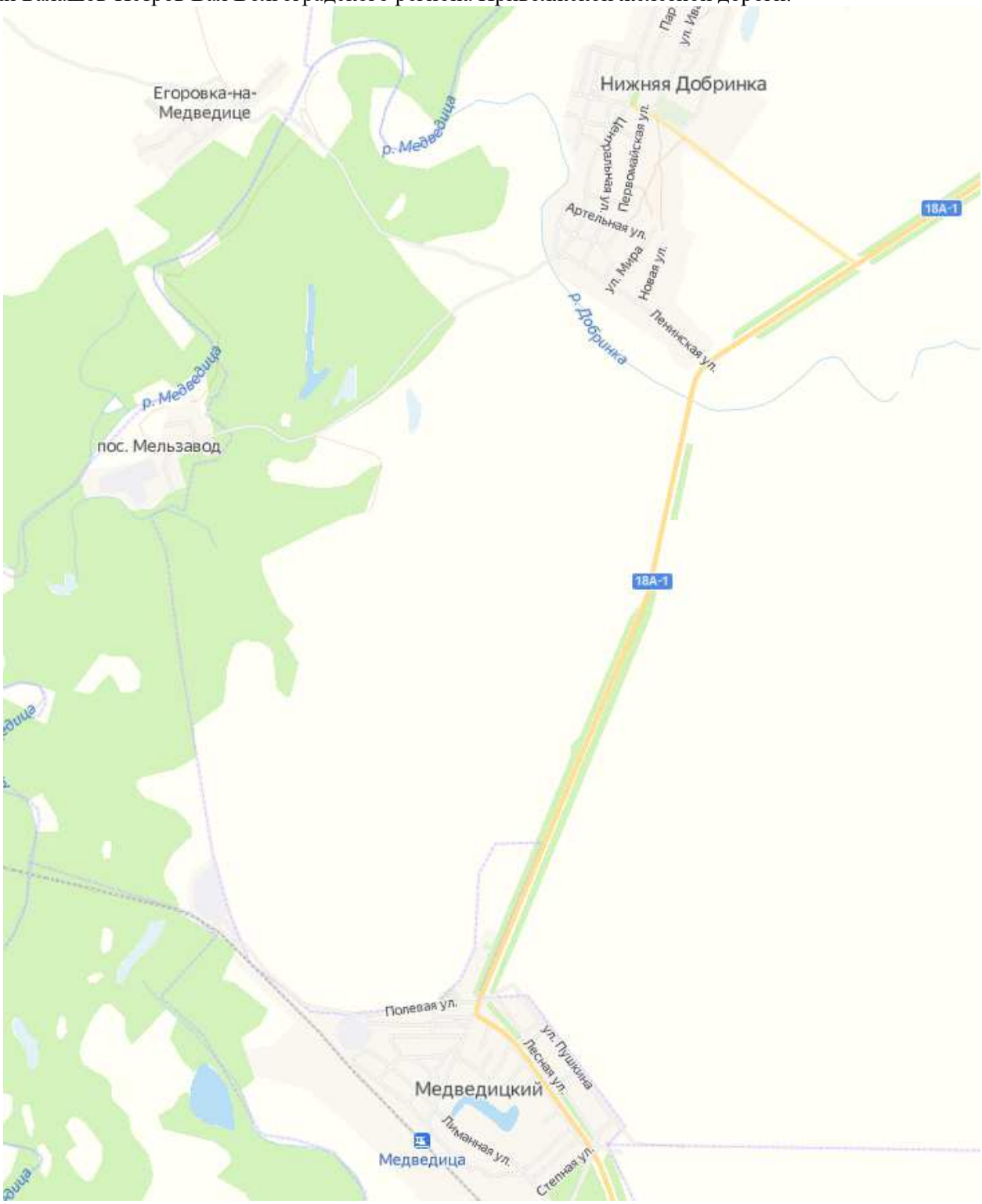


Схема №2. Местоположения п.Медведицкий в Жирновском районе

Посёлок Мельзавод находится в лесостепи, в пределах Приволжской возвышенности, являющейся частью Восточно-Европейской равнины, на левом берегу реки Медведица, на высоте около 105 метров над уровнем моря. Посёлок окружён лесами. Почвы - пойменные нейтральные и слабокислые. Высота центра населённого пункта — 106 метров над уровнем моря.

Автомобильной дорогой посёлок связан с селом Нижняя Добринка (4 км). По автомобильным дорогам расстояние до областного центра города Волгограда составляет 290 км, до районного цен-

тра города Жирновск — 28 км, до рабочего посёлка Медведицкий — 8,5 км. Железнодорожная станция Медведица железнодорожной ветки Балашов-Петров Вал Волгоградского региона Приволжской железной дороги расположена в посёлке Медведицкий.

Схема №3. Местоположения здания клуба в п.Мельзавод.

По словам Игоря Любины, когда в 2015-м агрохолдинг «Зерно Заволжья» приобрёл в собственность бывший мельзавод в Нижней Добринке, он представлял собой руины. Промышленное оборудование здесь полностью отсутствовало.

Сразу началось поэтапное восстановление производства, обновление основных фондов. В 2016 году новые собственники отремонтировали склады, восстановили кровлю, напольные покрытия, заново смонтировали сети энергопитания, восстановили подъездные дороги и ж.-д. пути. В том же году был построен новый зерносушильный комплекс, а само производство было перезапущено. При этом упор был сделан не на производство муки, а на качественное хранение, приём и отгрузку сельхозпродукции.

С постройкой дополнительных силосов общая ёмкость хранения, по словам директора предприятия, выросла с прежних 22 тыс. до почти 52 тыс. тонн единовременного хранения продукции.

В наши дни предприятие ООО «Борельский мельзавод» представляет собой современный производственный комплекс площадью 7,4 гектаров. В его составе ёмкости хранения, приёмные устройства для автотранспорта, транспортная галерея, очистные сооружения и прочие вспомогательные объекты и оборудование. Сюда подведены ж.-д. пути и автодорога. Предприятие аккредитовано для хранения зерна федерального интервенционного фонда. За последние четыре года в эксплуатацию введено четыре вертикальных металлических силоса общей ёмкостью 28 тонн. Собственное лабораторное оборудование позволяет проводить полный спектр анализов зерновых и масличных культур. Все погрузочно-разгрузочные операции автоматизированы.

В течение последних трёх лет годовой оборот предприятия стабильно составляет свыше 100 тысяч тонн продукции. Модернизация промобъекта с богатой историей продолжается и в наши дни. В ближайших планах – запуск механического пробоотборника, установка ещё одних арочных весов для автотранспорта, а также полная автоматизация процессов приёма и выгрузки продукции.

– Общий объём годового оборота продукции мы намерены довести до 150 тысяч тонн, – говорит Игорь Любина. – При этом уже сейчас наше предприятие помогает развитию сферы АПК в Волгоградской области, в особенности Жирновского, Руднянского районов. Местные сельхозпроизводители охотно сотрудничают с нами, сдают продукцию по выгодной для них цене. Да и другие ХПП, элеваторы, чувствуя реальную конкуренцию, формируют свои ценовые предложения по благоприятному для производителей варианту. Мы продолжаем работать и в нынешних условиях пандемии, потому что сельхозпродукция постоянно востребована населением.

https://vlg.aif.ru/society/details/vtoraya_zhizn_melnicy_zerno_zavolzhya_vosstanovilo_proizvodstvo

***Административные ограничения*. На наш взгляд, оцениваемый объект – часть сбалансированной архитектурной композиции и важных даже не столько в экономической, сколько в социальной сфере жизни населения.**

Экология. Экологическое состояние среды описывается величинами превышения концентрации химических элементов над ПДК, называемыми суммарными показателями загрязнения (СПЗ). Для почв и донных осадков СПЗ определяются по таким элементам, как свинцу, мышьяку, ртути и т.д.

Объекты находится в зоне с *нормальной* экологической обстановкой, *типичной* для окружения, вдали от стационарных атмосферных загрязнителей (атмосферу загрязняют выхлопные газы движущегося по близлежащей дороге транспорт). В поселении не выявлено техногенных аномалий гамма-излучения. По таким объектам как кладбище, скотомогильник, общественные туалеты и временные площадки для захоронения бытовых и др. отходов (Особо охраняемые объекты) присутствуют локальные экологические факторы, особым образом влияющие на стоимость объекта (В случае расчетов стоимости земли).

Факторы, отрицательно действующие на рынок недвижимости. Участок мал в размерах. Напряженные экономические условия в районе, низкий уровень федеральных поступлений на развитие города, проблема неплатежей и банкротства крупных предприятий, ухудшение положения градообразующего предприятия, снижают уровень инвестиционной активности, и не способствует решению районных социально-экономических проблем. В месте расположения объекта оценки практически отсутствуют подъездные пути и перспективы их строительства. Рынок продаж офисных помещений и земельных участков только формируется. Имеющиеся единичные факты продаж или сдача в аренду таких объектов, показывают о слабом развитии рынка продаж земельных участков и улучшений.

Другие факторы, качественные и количественные характеристики, влияющие на стоимость объекта, отсутствуют.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ рынка продаж и аренды объектов недвижимости.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. *Помещения, нежилые здания я и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые комитетом по управлению муниципальным имуществом*. После проведения массовой приватизации в 1992 - 1994 гг., когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества, они предлагаются во всех частях города, часто расположены в жилых домах в цокольных и подвальных помещениях.

Сдача в аренду муниципальных нежилых зданий, помещений и земельных участков осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по арендным ставкам, существующим на вторичном рынке, в т.ч. и при сдаче муниципальных нежилых зданий, помещений арендаторами в субаренду (еще реже), по согласованию с отделом по управлению муниципальным имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется чаще на аукционах и с торгов. С января 2011 года, в связи с меняющимся законодательством, основная масса торгово-офисных и складских объектов стала сдаваться муниципалитетом после проведения независимой оценки, т. е. по рыночной стоимости. Аналогами оцениваемому объекту среди в аренду нежилых помещений Жирновского района и Волгоградской области в целом, принадлежащих муниципальному району могут являться сдаваемые в 2021-22гг., **нежилые помещения расположенные на первых, цокольных, подвальных этажах со стоимостью ежемесячной арендной платы от 72 до 500 рублей за 1 кв.м., без НДС,** (источник: www.avito.ru). Все объекты расположены на первых этажах и имеют возможность использоваться в торгово-офисном направлении.

Необходимо отметить, что основная масса аналогов экспозиционирует на рынке в не вполне удовлетворительном состоянии, что существенно снижает общую стоимость.

Средние стоимости предложений определены на основе объявлений Волгоградской области. Этих сведений в принципе хватает, для того чтобы узнать как оптимально сдать объект аренды.

Рынок продаж только начинает формироваться. Исходя из рыночной выжимки, разница между отдельным стоящим зданием и встроенным помещением не выявлена, арендные ставки неизменны в течение 2021-22 года.

Наиболее полно выше названные предложения будут рассмотрены в разделе обоснования стоимости сравнительным подходом настоящего отчета.

Продажа муниципальных объектов коммерческой недвижимости осуществляется чаще на аукционах, при этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 4 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в т.ч. и за пределами района, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, на первый взгляд нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней, **однако ярко показывает о нижнем пределе стоимости.** Рынку продаж муниципальных объектов коммерческой направленности положено активное начало с июня 2008г.

2. *Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника,* заставляет Оценщика с осторожностью отнестись к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов, результатов продажи арестованного имущества. Имели место продажи отдельно стоящих гаражей и складских помещений. Встроенные коммерческие объекты (этажи) выставлены на торги в г.Жирновск.

3. *Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками*. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства. Это в основном объекты жилой, торговой недвижимости. В 2022 г., заметна тенденция к увеличению предложений продаж жилой недвижимости и сокращения строительства.

Большинство объектов коммерческой недвижимости, находящихся в собственности, были вновь построены или получены в ходе приватизации. Вторичные сделки (после приватизации) осуществляются крайне редко и касаются в основном объектов торгового и офисного назначения с торговой площадью до 100 кв.м. В основном такие объекты недвижимости приобретаются для собственных нужд покупателя.

Существенная разница стоимостей для встроенных помещений, не выявлена. Различия идут по местоположению (расположение объектов на «муравьиной тропе») и состоянию объектов (отделка). Арендная плата исчисляется на общую площадь помещений без вычислений полезной, (редко используется торговая) и т.д. Средняя загруженность помещений, составляет 90-95% площадей.

Выводы:

В последние годы Жирновский район, становится все менее привлекательным поселением для вложения инвестиций. В первую очередь это касается отсутствия строительства капитальных жилых зданий, объектов развлекательного назначения. Уменьшается численность работающего населения и неуклонно растет численность пенсионеров. Все это негативно сказывается на развитии рынка жилой и коммерческой недвижимости. И все-таки основной целью инвестора в Котовском районе является не последующая перепродажа коммерческой недвижимости, а именно ведение собственного бизнеса.

Арендная плата аналогичных объектов колеблется от 72 до 417 руб./кв.м. и выше, общей площади в месяц. При эксплуатации арендованного помещения у арендатора неизбежно возникают расходы на отопление, освещение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение и другие коммунальные услуги. Размер арендной платы указан без учета коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг, без учета НДС.

Анализ наиболее эффективного использования объектов аренды.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в т.ч. об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости, для чего необходимо предварительно уяснить, в какие сегменты рынка вписан оцениваемый объект.

При решении этой задачи я исходил из принципа наиболее эффективного использования, требующего выполнения четырех критериев: использование оцениваемых объектов должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль. Учет всех критериев позволяет выбрать из всего спектра возможностей то единственное использование объекта, которое обеспечивает максимальную величину его стоимости (такой анализ приведен в следующем разделе). Сам же спектр возможного использования оцениваемого объекта определяется тремя первыми критериями, в соответствии с которыми и дано описание интересующих нас сегментов рынка. «Использование имущества, не разрешенное законом или физически не возможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного [27.с.49].»

Физически возможные варианты использования. Рассматриваемый участок земли находится в границах существующей жилой застройки. Застроен нежилым зданием. На мой взгляд, это обстоятельство диктует необходимость использовать участок в соответствии со сложившейся специализацией окружения. Размеры и нахождение участка позволяют комплексно использовать его площади в соответствии с широким спектром вариантов. Оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимыми использования всех вариантов. Учитывая, что здание пятиэтажное, строительство на участке других объектов без сноса имеющихся невозможен. Исходя из целей оценки, а также типа объектов аренды (объектами аренды являются встроенные нежилые помещения), рассматриваемые объекты в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. То есть рассмотрение использования участка как свободного нецелесообразно и в дальнейшем рассматриваем в соответствии с существующим.

Под жилье рассматриваемые объекты не могут эксплуатироваться вследствие конструктивных характеристик объекта. Размеры, нахождение и состояние объектов позволяют комплексно использовать их площади в соответствии с требованиями нежилого помещения. Строительные характеристики встроенных нежилых помещений и их оснащений системами инженерного обеспечения делают их использование физически осуществимым. Объекты недопустимо использовать для организации производств, технологический процесс которых, так или иначе, связаны с повышенным уровнем шума, вибрации, вредных выбросов, пожароопасности ввиду его нахождения в жилой, многоквартирном здании.

Исходя из опроса руководителей и предпринимателей Жирновского района, данные объекты могут экспозиционировать в сегментах рынка, только как встроенные нежилые помещения, и никак иначе.

Законодательно разрешенные варианты использования. В соответствии с разрешенным использованием (назначением) администрацией законодательно определено использование участка – как территории под эксплуатацию не жилого здания, поэтому законодательно исключается жилое использование объектов аренды.

Экономически оправданные варианты использования. Все названные варианты использования нежилых зданий, представляются потенциально прибыльными и предложения объектов названного профиля постоянно присутствуют на рынке. Учитывая социальную значимость объектов аренды, Оценщиком принимается существующий вариант использования как встроенные нежилые помещения.

Максимальная доходность - рассмотрение того, какое из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность, в соответствии с проведенным качественным анализом, **не оставляет сомнений в дальнейших расчетах рыночной стоимости объектов оценки и арендой платы за объекты аренды при существующем использовании.** Исходя из качественного анализа, нет целесообразности производить количественный.

По сути, в результате действия наложенных рассмотренных ограничений, НЭИ объекта как вакантного и уже существующего, совпадают.

ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.[3]

Затратный подход

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.

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.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы объекта оценки. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие монтированного оборудования, условия финансирования и т.п.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что отдельные строительные компоненты: оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей: метод субподряда, метод разбивки по профилю работ, метод выделенных затрат.

Методы определения износа: метод рыночной выборки; метод срока службы; метод разбивки. Метод рыночной выборки и метод срока службы применяются для определения общего накопленного износа, метод разбивки по компонентам используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

Принимая решение об использовании затратного подхода и выборе метода затратного подхода, оценщик исходил из условия целесообразности применения. Затратный подход целесообразно применять при оценке объекта с безусловным правом собственности; при оценке сравнительно новых или уникальных объектов; в случае отсутствия рыночной информации в силу неразвитости рынка, отсутствия достоверной информации по сходным объектам.

Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. 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;

[3] ФСО-1. «III. Подходы к оценке».

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

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. (ФСО№1, раздел 4 «Требования к проведению оценки», п.20.).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ АРЕНДЫ.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Метод аналогового сравнения договоров аренды (предложений к аренде).

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применение метода сравнения продаж, основано на сравнении и сопоставлении, цен продажи (сдачи в аренду) аналогичных объектов оценки, с последующей их корректировкой, в соответствии с имеющимися различиями между улучшениями и аналогами, на момент оценки. Основные шаги при применении данного метода следующие:

-сбор информации по продаже и предложениям арендной платы аналогичных объектов;

-определение основных параметров сравнения;
-сравнение объектов и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж (арендной платы за пользование объектами оценки) и предложений аналогов для определения стоимости объекта оценки (арендной платы за пользование объектами оценки);
-согласование данных по аналогам и получение рыночной стоимости объекта оценки (арендной платы за пользование объектом оценки).

Метод сравнения продаж основан на допущении того, что субъекты рынка действуют, ориентируясь на информацию об аналогичных сделках. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель заплатит за выставленный на продажу (сдачу в аренду) объект сумму, не превышающую ту, за которую можно приобрести (взять в аренду) аналогичный объект.
Метод сравнительного анализа договоров аренды (предложений к аренде) реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Техники метода сравнительного анализа договоров аренды (предложений к аренде)

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники линейной алгебры
	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалиметрического моделирования

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.
На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

На момент проведения оценки на рынке имелось незначительное, но достаточное количество аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом аренды.

В ходе анализа цен аналогов рассмотрены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектами аренды.

Была использована информация по данным интернет портала www.avito.ru

Аналог № 1- 2022г. Сведения об объекте: Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу Ольховский р-н., с.Ольховка, ул.Почтовая, д.5А. Общая площадь 140 кв.м. Местоположение – среднее. Условия финансирования рыночные, условия сдачи в аренду – рыночные, стоимость аренды- 25000 руб.мес. Общее состояние хорошее Источник: т.89883900728
https://www.avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2183789047
Аналог № 2- 2022г. Сведения об объекте: Встроенное нежилое помещение расположенное, по адресу Котовский р-н., ст.Лапшинская. Общая площадь 72 кв.м. Местоположение – среднее. Условия финансирования рыночные, условия сдачи в аренду – рыночные, стоимость аренды- 7200 руб.мес. Общее состояние удовлетворительное. Источник: т.88442982371
https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_2002911332
Аналог № 3- 2022. Сведения об объекте: Встроенное нежилое помещение расположенное, по адресу Котовский р-н., г.Котово, ул.Нефтяников, д.11. Общая площадь 350 кв.м. Местоположение – высокое. Условия финансирования рыночные, условия сдачи в аренду – рыночные, стоимость аренды- 25000 руб.мес. Общее состояние удовлетворительное. Источник: т.89616754795
https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1926848929

Аналог № 4- 2022г. Сведения об объекте: Встроенное нежилое помещение расположенное по адресу, Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Мира, д.66. Общая площадь 194,9 кв.м. Условия финансирования рыночные, условия сдачи в аренду – рыночные, стоимость аренды- 30000 руб.мес. Общее состояние хорошее. Источник: т.89616802967 https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_194.9_m_2161064129

Реестр аналогов и схема местоположения аналогов см. в приложении.

Учитывая всеобщий финансовый кризис и то обстоятельство, что муниципальное и федеральное имущество, должно быть реализовано (сдано в аренду) с торгов или аукциона, оценщиком приняты к рассмотрению аналоги сравнения наиболее близкие по ценовым характеристикам, местоположению и общему состоянию помещений присущих муниципальной и федеральной недвижимости.

Информации сравниваемых продаж сведем в таблицу:

Таблица №8

Элемент сравнения	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
	Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6	Ольховский р-н., с.Ольховка, ул.Почтовая, д.5А	Котовский р-н., ст.Лапшинская	Котовский р-н., г.Котово, ул.Нефтяников, д.11	Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Мира, д.66
Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
1.Площадь, м^2	24,3	140	72	350	194,9
2.Стоимость аренды 1м^2, руб/мес., без НДС	?	178,57	100,00	71,43	153,93
3.Право собственности	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
4.Условия финансирования	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.
5.Условия продажи	Торги, аукцион	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.
6.Дата продажи	2022	2022	2022	2022	2022
8.Местоположение	Низкое	Высокое	Среднее	Низкое	Высокое
7.Условия соблюдения прав аренды	Полные	Полные	Полные	Полные	Полные
8.Периодичность внесения платы	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)
9.Развитость инфраструктуры	Среднее	Среднее	Среднее	Высокое	Высокое
10. Физические характеристики. Состояние коротко живущих элементов отделки, наличие охраны, и т.п.	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
11. Характеристики объектов не связанные с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

1.Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2.Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3.Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В настоящем отчете при применении сравнительного подхода и выборе единицы сравнения, Оценщиком при всех прочих равных условиях прав и характеристик, рассматривается сравнительная характеристика стоимости арендной платы за пользование объектом аренды из расчета 1 кв.м. общей площади. Обоснование:

1. *Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, договора и дополнительные соглашения приводятся в рублях на площадь объекта аренды без разбивок на наличие коммуникаций или др. виды площадей.*

2. Информации для расчета: известны только площади и для объекта аренды, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
3. Помещение площадью 50 м^2 не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 100 м^2, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м^2 помещения площадью 50 м2 может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м^2 помещения площадью 100 м2.
Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.
Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, Оценщик отказался от использования единицы сравнения основной или вспомогательной площади по причине:
1. Данная единица сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
Источник: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&m=44251#44251
Автор: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=profile&u=736
www.ocenkababenko.ru

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Например, всю многоэтажную застройку г.Жирновск, с определенной точностью можно считать достаточно однородным местом расположения объектов по инвестиционной привлекательности. При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест мало объяснимых в количественном выражении.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- характеристики сделок:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- **обстоятельства** совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

-**корректировки по качеству передаваемых прав и условиям финансирования** - не проводились, так как все отобранные аналоги по данным показателям идентичны с объектом оценки, при подборе аналогов отобраны свежие источники информации, все отобранные аналоги, так же как и объект оценки обременены только правом аренды.

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении. Все аналоги выбраны в зоне, которая в целом однородна по составу объектов, либо в аналогичной зоне и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки;

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то отобранные объекты – аналоги могут использоваться как земельные участки под прудом. Отсутствует ограничение по времени;

- **физические характеристики** (площадь и др.) –Поправка на площадь возможна внесена из расчета стоимости 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр площади.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом аренды, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, поскольку все они расположены в зоне, в которой проходят внутрирайонные сельские дороги с ограниченной доступностью.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет в рублевом эквиваленте);

- **обстоятельства** совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- **изменение цен** за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Насколько известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. В соответствии с анализом рынка, за период 2018г. изменений арендной ставки не произошло. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете. Все аналоги на момент оценки уже сданы в аренду и используются арендаторами, поэтому корректировка на уторговывание не требуется.

Таблица корректировок:

Таблица №8

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (район)	Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6	Ольховский р-н., с.Ольховка, ул.Почтовая, д.5А	Котовский р-н., ст.Лапшинская	Котовский р-н., г.Котово, ул.Нефтяников, д.11	Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Мира, д.66
Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Общая S, кв.м.	24,3	140	72	350	194,9
Цена продажи/ предлож, руб.кв.мес.	?	178,57	100,00	71,43	153,93
Коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

1.Передаваемые права	Право аренды				
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		178,57	100,00	71,43	153,93
2.Условия финансирования	Рыночные				
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		178,57	100,00	71,43	153,93
3.Условия продажи	Торги, аук-ционе	Рыночные			
Корректировка на торг		0,90	0,94	0,94	0,90
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		160,71	94,00	67,14	138,54
4.Состояние рынка, динамика сделки	2022	2022	2022	2022	2022
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		160,71	94,00	67,14	138,54
Независимые характеристики					
5.Местоположение (привлекательность)	Среднее	Среднее	Среднее	Высокое	Высокое
Корректировка		1	1	0,83	0,83
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		160,71	94,00	55,73	114,99
Физические характеристики					
6.Состояние объекта	Удовлетво-рительное	Хорошее	Удовлетвори-тельное	Удовлетво-рительное	Хорошее
Корректировка		0,7	1	1	0,75
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		112,50	94,00	55,73	86,24
7.Избыточность площади S	24,3	140	72	350	194,9
Корректировка		1,18	1,05	1,3	1,18
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		132,75	98,70	72,45	101,76
8. Отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка (введена выше)		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		132,75	98,70	72,45	101,76
9. Характер использования	Встроенное нежилое помещение				
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		132,75	98,70	72,45	101,76
10.Наличие земельного участка	Для обслуж. Объекта	Для обслуж. Объекта	Для обслуж. Объекта	Для обслуж. Объекта	Для обслуж. Объекта
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		132,75	98,70	72,45	101,76
11.Коммуникации. Прочие платежи.	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		132,75	98,70	72,45	101,76
12. Характеристики не связанные с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		132,75	98,70	72,45	101,76
Выводы					
Количество корректур		3	2	3	4
Весовой коэффициент		0,267	0,267	0,233	0,233

Средневзвешенная стоимость аренды 1 кв.м., руб./мес.	102 (Сто два) рубля

Итак:

Право аренды – объекты для сравнения, были выбраны с учетом предполагаемого одинакового права аренды. Корректировка – 0.

Условия финансирования – в связи с тем, что большинство аналогичных объектов приобретаются физическими лицами, условия финансирования всех сделок одинаковы, это наличный или безналичный расчет (без влияния на сумму). Различий по периодам оплаты покупателей не выявлено. Корректировки – 0.

Условия продажи - данная корректировка производиться для объектов, если имеются негативные последствия между продавцом и покупателем или скрытые обстоятельства относительно продажи или покупки объекта оценки. Различий не выявлено. Корректировка на торг введена по всем аналогам в размере от 6% до 10% по данным опроса участников рынка и справочника оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород табл.№169, стр.280.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Динамика сделки (время продажи). Исходя из рыночной выжимки продаж коммерческой недвижимости, опроса продавцов, изменений в 2021-22г., не произошло, корректировка 0%. Местоположение – объекты аналоги были рассмотрены в Котовском, Ольховском районах в различных зонах. Очевидно, что при данных условиях, различия по аналогам существенно не повлияет на стоимость объекта, однако корректировка введена по аналогам 3,4 в размере 17% по данным опроса участников рынка и справочника оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород табл.№12, стр.82

.

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

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Состояние – объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка введена по аналогу №1 в размере 30%, по аналогу №4 в размере 25% по данным справочника оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород табл.№133, стр.234

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

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Отделка – простая. Корректировка не вводилась.
Корректировка на избыточность площадей рассмотрена в связи с отсутствием влиянии общей площади на стоимость. Корректировка введена в размере 5% по аналогам №1,2,3 по данным оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород табл.95, стр.184

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	**1,00**	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	**1,00**	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	**1,00**	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	**1,00**	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	**1,00**	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	**1,00**	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	**1,00**

Характер использования объектов оценки и аналогов равнозначны – 0.
Аналоги имеют подведенное, эл. освещение, отопление. Корректировка 0.
По другим позициям существенных различий не выявлено.
С учетом выше изложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных аналогов в определении итоговой стоимости.

Определения веса для согласования результатов

Таблица №9

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Ольховский р-н., с.Ольховка, ул.Почтовая, д.5А	Котовский р-н., ст.Лапшинская	Котовский р-н., г.Котово, ул.Нефтяников, д.11	Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Мира, д.66
Количество корректировок	3	2	3	4
Полученная стоимость, руб/кв.м. /мес.	132,75	98,70	72,45	101,76
Полнота информации	0,25	0,25	0,25	0,25
Достоверность информации	0,25	0,25	0,25	0,25
Допущения, принятые в расчётах	0,3	0,3	0,2	0,2
Вес:	0,267	0,267	0,233	0,233

Стоимость объекта с учетом средневзвешенного значения аналогов сравнения определим по формуле:

$$V_O=(V_{A1.}*Q_{A1}+V_{A2}*Q_{A2}+\ldots V_{An}*Q_{An})/(Q_{A1}+Q_{A2}+\ldots Q_{An}),$$ *Формула 1.*

где V_O -Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.

$V_{A1.}$, $V_{A2.}$, $V_{An.}$ - стоимость аналога сравнения, с учетом произведенных корректировок, руб.

$Q_{A1}+Q_{A2}+\ldots Q_{An}$ - средневзвешенное значение достоверности аналога сравнения, с учетом произведенных корректировок, при $Q_{A1}+Q_{A2}+\ldots Q_{An}=1$

Подставив значения в формулу №1, получим стоимость объекта оценки:

V_O= (132,75*0,267+98,7*0,267+72,45*0,233+101,76*0,233)/1**=102 руб. за 1кв.м., с учетом округления.**

Соответственно $V_{Объекта}$= 24,3*102 **= 2479 рублей в месяц, или 29748 рублей в год.**

Затратный подход

Затратный подход при оценке встроенных нежилых помещений, как правило, используется достаточно редко. От применения затратного подхода однозначно можно отказаться при оценке объектов, по которым можно найти достаточно большое количество рыночной информации (соответствует нашему объекту), а также при оценке достаточно «возрастных» объектов.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Формула №2, где:

РС – рыночная стоимость имущества

СЗ – стоимость замещения (восстановления) объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

З – стоимость прав на земельный участок.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости улучшения.
3. Определение величины накопленного износа улучшения.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости улучшения.
5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости улучшения стоимости земли.

Методика оценки встроенных помещений предполагает расчет восстановительной стоимости помещения на основе восстановительной стоимости всего здания. При этом расчет производится по формуле.

$ВС_{пом}=ВС_{зд}*S_{пом}/Sзд$ **Формула №2[А],** где:

$BC_{зд}$ - восстановительная стоимость всего здания

$S_{пом}$ - общая площадь оцениваемого помещения

$S_{зд}$ - общая площадь помещений в здании (исключая места общего пользования)

Обоснование отказа от использования затратного подхода к оценке (по встроенным помещениям).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту аренды, например, этажа в двухэтажном здании.

Объекты аренды недвижимого имущества располагаются на земельном участке, который в натуре не выделен и не отнесен к арендуемым площадям.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи приобретения аналогичных объектов, когда покупатель приобретал в собственность этаж или часть помещений в многоквартирном жилом, здании, посредством его строительства в г.Котово.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Подход с точки зрения дохода, доходный подход основывается на принципе ожидания и представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход к оценке включает в себя два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. В данном отчете используется метод дисконтированных денежных потоков. При этом прогнозный период принимается равным пяти годам, то есть прогнозируются потоки денежных средств от использования недвижимости в течение пяти лет и продажа объекта в конце прогнозного периода.

При оценке недвижимости можно использовать различные модели денежного потока: для собственного капитала или для всего инвестированного капитала. Расчет денежного потока может быть выполнен как без учета налогов, так и на после налоговой (с учетом налогов) основе. Во всех моделях денежный поток может быть рассчитан как на номинальной основе (в текущих ценах), так и на реальной основе (с учетом фактора инфляции).

Определение продолжительности прогнозного периода представляет собой непростую задачу. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем большее число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости объекта оценки. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств.

Принимая во внимание весомость приведённого выше аргумента против использования доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Итак, нами получены следующие величины стоимости объектов оценки, обоснованных требуемыми подходами:

Таблица №10

Объект оценки	**Рыночная стоимость арендной платы в месяц, руб.кв.м.**		
	$С_с$, руб.	**$С_з$, руб.**	**$С_д$, руб.**
Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенного помещения, №9,8 (коридора и кабинета) по экспликации к поэтажному плану технического паспорта здания, S=8,7 и 15,6 кв.м., или 24,3кв.м., находящегося в здании клуба.	102	Мотивированный отказ	

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки (ст. 24, ФСО-1) при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

При расчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принимает во внимание следующие факторы:

Спрос – это одновременно и желание обладать объектом, и возможность заплатить за него.

Полезность – способность удовлетворять нужды и потребности людей. Это скорее относительное, или сравнительное понятие, нежели абсолютная характеристика. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли.

Дефицит – является ограничением имеющегося предложения любых товаров и услуг в зависимости от спроса на них. Это набор объектов, из которого могут выбирать потенциальные покупатели или арендаторы.

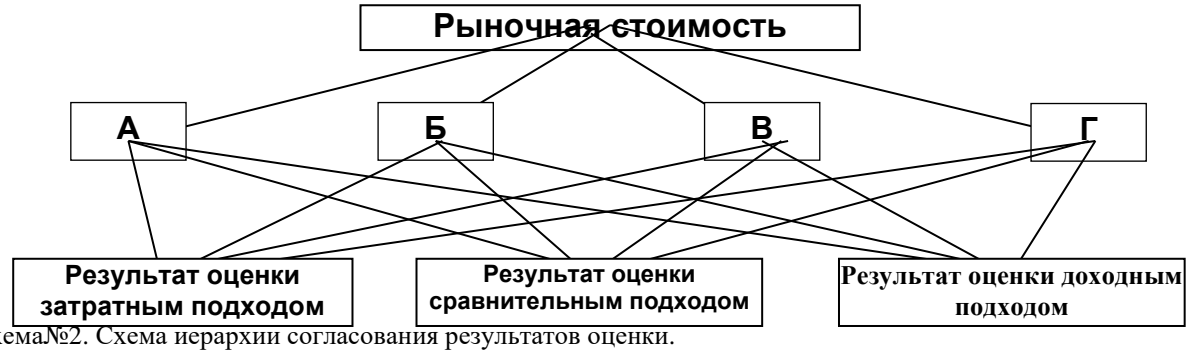
Возможность передачи – это свойство объекта быть приобретенным целиком или по частям

Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения методом анализа иерархий (МАИ), в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Представим проблему согласования результатов объектов оценки затратным подходом, методом сравнения продаж и доходным подходом в виде иерархии:

Верхним уровнем в этой иерархии является основная цель – определение рыночной стоимости объектов оценки. На промежуточном уровне находятся выбранные для данного исследования критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;
Б – тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ;
В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.



Схема№2. Схема иерархии согласования результатов оценки.

Возможность сопоставления и расчетов, скорректированная на стоимость улучшения.

Нижний уровень – набор альтернатив (результаты, полученные различными методами оценки).

С учетом всех погрешностей и факторов, влияющих на достоверность и точность расчетов, присвоены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Определения веса для согласования результатов.

Таблица №11

Объект оценки	**Подход**		
	Затратный	**Сравнительный**	**Доходный**
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты		10	
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта и конструктивные особенности		10	
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца		10	
Способность учитывать конъюнктуру рынка		10	
Допущения, принятые в итоговом весе		10	
Итого сумма баллов для данного подхода		50	
Подход применялся?	Нет	Да	Нет
Сумма баллов	50		
Вес в долях		1	
Вес подхода, %		100%	

затратный подход – мотивированный отказ
сравнительный подход – 1
доходный подход – мотивированный отказ

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$C_р = (C_з * \boldsymbol{Q}_з + C_{ср} * \boldsymbol{Q}_{ср} + \boldsymbol{V}_д * \boldsymbol{Q}_д)/(\boldsymbol{Q}_з + \boldsymbol{Q}_{ср} + \boldsymbol{Q}_д)$$, *Формула №3 стр.38 [18с276]*

где $\mathbf{C_р}$ - Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.

$\mathbf{C_з}$, $\mathbf{C_{ср.}}$,$\mathbf{C_д}$ - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного доходного подхода соответственно, руб.

$\mathbf{Q_з}$, $\mathbf{Q_{ср}}$, $\mathbf{Q_д}$ - средневзвешенное значение достоверности при Q+Q+Q=1 затратного подхода, подхода аналога продаж и доходного подхода соответственно.

В результате выполненных расчетов получена следующая величина стоимости рыночной стоимости арендной платы за пользование объектами аренды:

Заключение об итоговой величине рекомендуемой рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом аренды, помещениями S=24,3 без НДС: 2479 (Две тысячи четыреста семьдесят девять) рублей , в месяц или 29748 (Двадцать девять тысяч семьсот сорок восемь) рублей в год.

Полученные результаты лежат в пределах границ анализа рынка.

В то же время, возможная погрешность, по мнению Оценщика, находится в пределах общей погрешности оценки и не ухудшит положения продавца.

Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемой (консультативной) на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета, до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНКИ.

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает следующее:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- нами была проведена инспекция оцениваемого объекта;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах;
- вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее предопределенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно;

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” №157-ФЗ от 27 июля 2006г., федеральных стандартов оценки: ФСО №1, №2 и №3 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» - утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, №721, свода стандартов СПОД РОО 2020 в части не противоречащих ФСО

член саморегулируемой организации
«Ассоциация «Русское общество оценщиков»,
частнопрактикующий оценщик: - В.В.Новожилов.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.[4]

Объект оценки - относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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.

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.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды земельного участка (Земельный кодекс РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу. В том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставный капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого

[4] ФСО-1. п. 3. «II. Общие понятия оценки».

без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

Экспертиза отчета об оценке - осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества – относительная потеря стоимости автотранспортного средства из-за утраты отдельных функций, связанных с транспортной и вспомогательной деятельностью, приводящей к сокращению его функциональных возможностей

Экономическое устаревание (внешний, моральный износ) имущества – относительная потеря стоимости автотранспортного средства из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием следующих факторов: новых достижений в области автомобилестроения, связанных с научно-техническим прогрессом; ограничений на производство, импорт….; прекращением производства автотранспортных средств или запасных частей к ним; внешних воздействий на автотранспортное средство; особенностей организации эксплуатации и т.д. [10с61].

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость
Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Машины и оборудование – вид основных фондов по их натурально – вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и

информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Стоимость лома (скрапа) определяется как типичная сумма, которую ожидается получить от открытой продажи выбывших активов, реализуемых не для дальнейшего производственного использования, как в случае с утилизационной стоимости, а лишь в качестве совокупности материальных компонентов, которые в них содержаться[8с.14].

Стоимость ремонта (восстановления) оборудования – стоимость устранения повреждений, включающая трудовые и материальные затраты, накладные расходы, налоги и другие обязательные платежи, а также прибыль предприятия, оказывающего услуги по ремонту (10).

Срок экономической жизни – временной отрезок, в течение которого улучшение можно использовать, извлекая прибыль.

Эффективный возраст – возраст здания, оборудования, определяемый его физическим состоянием, дизайном и экономическими факторами, влияющими на его стоимость.

Аналог – объект сходный или подобный оцениваемому имуществу [23].

Приложения

Приложение №1.

Сведения об оценщике

Новожилов Виктор Викторович – дипломированный инженер-механик, Оценщик. Опыт практической работы в области оценки – 11 лет.

Квалификационные документы.

1. Диплом Волгоградской государственной сельскохозяйственной академии по специальности механизация сельского хозяйства от 21 июня 2010 года.
2. Диплом о профессиональной переподготовке Московского "Национального исследовательского университета "Высшая школа экономики" по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса) от 30 июня 2011года.
3. Свидетельство о повышении квалификации в государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования «ВолгГТУ» №005/2012 по программе «Практика оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий». Волгоград. от 16.04.2012г.
4. Сертификат о повышение квалификации "Практические вопросы по оценке машин и оборудования" регистрационный номер: РОО-12/С-20/774 от 18.09.2012г.
5. Диплом о профессиональной переподготовке по программе "Эксперт -техник". В государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования «Автотехнический центр ВолгГТУ»г.Волгоград , 2013г.
6. Сертификат о повышение квалификации "Оценка рыночной стоимости прав на земельные участки, Кадастровая оценка земель и порядок основания результатов кадастровой оценки" регистрационный номер: РОО-12/С-19/958 от 26.08.2013г.
7. Включен в реестр членов СРО РОО №007614 от 03.10.2011г.
8. Полис страхования № 4191R/776/00006/21 от 12.05.2021г., страховая компания АО «АльфаСтрахование»", срок действия с 12.05.2021г. по 19.04.2022г. Страховая сумма 5000000 (Пять миллионов) рублей.
9. Сертификат соответствия требованиям, предъявляемым в системе аккредитации экспертов и включен в реестр аккредитованных экспертов Российского экологического фонда "ТЕХЭКО" центр независимых судебных экспертиз № 28/08 0003-В от 28.08.2015г.
10. Сертификат ООО "РОО" о повышении квалификации "Изменение в регулировании экспертной деятельности в рамках ОСАГО". РОО-15/С-23/1185 от 09.06.2015г.
11. Аттестованный эксперт-техник при департаменте государственной политики в области автомобильного и городского пассажирского транспорта Минтранса России. ПРОТОКОЛ заседания Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов–техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств №7 от 28.09.2016г.
12. Включен в государственный реестр эксперов-техников, регистрационный №6317.
13. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022013-1 от 18.06.2021г. "Оценка недвижимости"

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Новожилов Виктор Викторович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 341450619340

(инн)

включен в реестр членов РОО:

03 октября 2011 года, регистрационный № 007614

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

М.П.

0002153 *

ООО «Н-Т-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень Б

А4792

Приложение №2.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022013-1 «18» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Новожилову Виктору Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» июня 2021 г. № 204

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» июня 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 404.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 4191R/776/00006/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий заключения **Договор страхования ответственности оценщика № 4191R/776/00006/21 от 06.04.2021 г.** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Новожилов Виктор Викторович

Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Котово, ул. Победы, д. 32, кв. 60

Объект страхования: *имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

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

Страховая сумма: ***5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай*: **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек***

Франшиза: ***По договору франшиза не предусмотрена***

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут ***«20» апреля 2021 года*** *и действует по 23 часа 59 минут* ***«19» апреля 2022 года*** *включительно.*

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Волгоградский филиал
Заместитель директора-руководитель блока корпоративных продаж Волгоградского филиала Голишников М.П.
Доверенность № 0831/21N от 01.01.2021 г.

Страхователь: Новожилов Виктор Викторович

Место и дата выдачи полиса
г. Волгоград «06» апреля 2021 г.

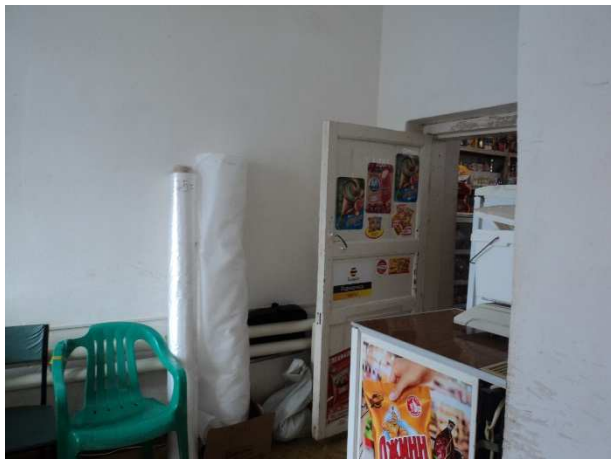
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru

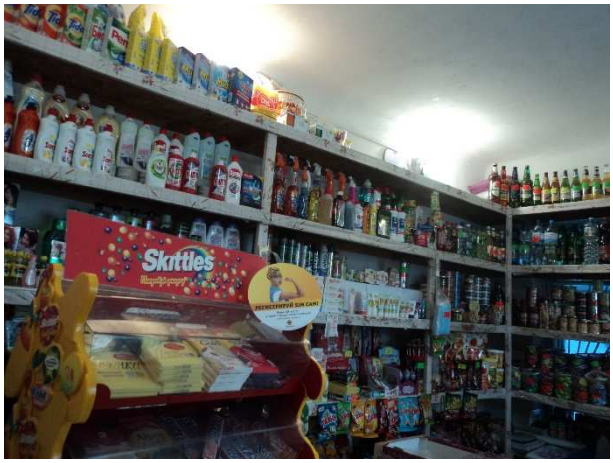
Приложение №3

АКТ №1-01/04-22Н осмотра.

Встроенного помещения, №9,8 (коридора и кабинета) по экспликации к поэтажному плану технического паспорта здания, S=8,7 и 15,6 кв.м., или 24,3кв.м., находящегося в здании клуба.

Кадастровый номер здания:	34:07:110004:228
Общая характеристика улучшения	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенного помещения, №9,8 (коридора и кабинета) по экспликации к поэтажному плану технического паспорта здания, S=8,7 и 15,6 кв.м., или 24,3кв.м., находящегося в здании клуба.
Группа капитальности	4
Коммуникации	Отопление от котельной. Электроснабжение. Вентиляция. Имеются телефонные линии.
Год постройки	Н/у
Земельный участок	Для оцениваемого объекта аренды в натуре не выделен.
Расположение объекта	Окраинная часть п.Мельзавод
Высота помещений по внутреннему обмеру, м.	8
Дата капитального ремонта	н/у
Качество строительства	Строительные работы – удовлетворительное, отделочные – удовлетворительное.
Отделка	Простая
Прочие сведения	Участок находится в 3 км от р.п.Медведицкий
Нормативный срок службы, лет	50 [12 с.3 шифр 10002]
Ограничения и обременения	по данным заказчика - отсутствуют.




Skittles

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2183789047

Ольховка · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 140 м²

25 000 ₽ в месяц

179 ₽ в месяц за м², без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку | 1 апреля в 19:17

8 988 390-07-28

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Александр
Компания
На Авито с июля 2014

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2183789047, 379 (+1)

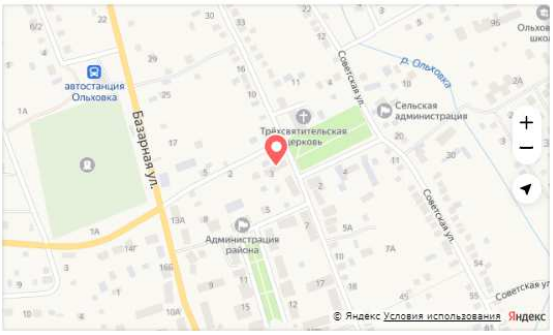
О помещении

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 140 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Волгоградская область, Ольховский р-н, Ольховское сельское поселение, с. Ольховка, Почтовая ул., 5А

Скрыть карту



Описание

Сдам 2 помещения свободного назначения! 70 кв. и 140 кв.м Самый Центр! рядом магазины Магнит, Fix-Price, OZON, Бристоль, Сбербанк, Почта Банк, Почта, киоск мороженое Славица, Академия пива, Повельен полуфабрикаты, магазин бытовой техники, Ростелеком! На против центральный парк! Место просто супер! Проходимость максимальная!
Все камуникации, транспортные подъезды, интернет, видеонаблюдение , все новое! По цене можем обговорить индивидуально!!!

О здании

Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная

https://www.avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_140_m_2183789047

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_

Котово · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Сдам помещение свободного назначения, 72 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 марта в 06:21

100 ₽ в месяц за м²

100 ₽ в месяц за м², залог 7 200 ₽

8 844 298-23-71

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ермаков Сергей

№ 2002911332, 510 (+1)

О помещении

Общая площадь: 72 м² Этаж: 1

Расположение

Волгоградская область, Котовский р-н, Лапшинское сельское поселение, железнодорожная станция Лапшинская

Скрыть карту

Описание

Здание - год ввода в эксплуатацию 1997г., общей площадью 72,2 кв.м., Стены кирпичные, перекрытия деревянные, перегородки – кирпичные в 0,5 кирпича. Этажность:1. Здание располагается недалеко от центральных улиц ст.Лапшинская Котовского района Волгоградской области, отсутствует транспортная инфраструктура. Здание требует косметического ремонта. Объект является привлекательным для размещения небольших магазинов, складов, мастерских или производственных целей.

О здании

Тип здания: другой

https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_2002911332

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1926848929

Котово · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Сдам в аренду помещение

25 000 ₽ в месяц

71 ₽ в месяц за м², без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку | 31 марта в 16:13

8 961 675-47-95

Александр
Арендодатель
На Авито с мая 2012

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1926848929, 1924 (+6)

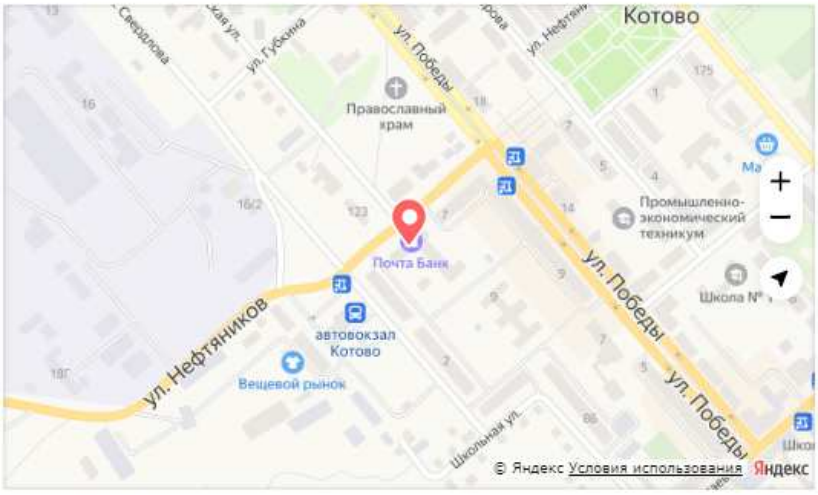
О помещении

Общая площадь: 350 м²

Расположение

Волгоградская область, Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Нефтяников, 11

Скрыть карту



Описание

сдаю в аренду помещение под склад .возможно офис .изменение внутренней конфигурации по желанию 350 кв.метров без внутренней отделки.

https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1926848929

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_194.9_m_2161064129

Котово · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 194.9 м²

30 000 ₽ в месяц

154 ₽ в месяц за м², без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку | 30 марта в 20:18

8 961 680-29-67

Написать сообщение

Анастасия
Арендодатель
На Авито с февраля 2021

Подписаться на продавца

№ 2161064129, 376 (+4)

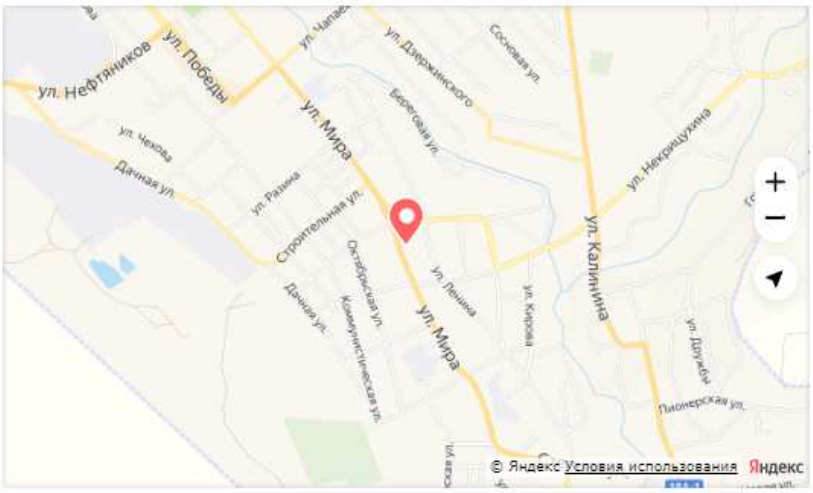
О помещении

Общая площадь: 194.9 м²

Расположение

Волгоградская область, Котовский р-н, городское поселение Город Котово, Котово, ул. Мира, 66

Скрыть карту



Описание

Помещение находится на проезжей части города. В помещении сделан кап. ремонт.
Общая площадь 194.9 кв. м, санузел, 3 входа, большая стоянка

https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_194.9_m_2161064129

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 24.02.03г. М. ТД ЭЛИТ-2000, 2003г.
3. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) и «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.«Оценка недвижимости (ФСО №7)» - утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611.
4.Социально-экономическое положение городов и районов (муниципальных образований) Волгоградской области в 2016г. г. РОССТАТ. Волгоград 2017г.
5 Проект генерального плана совмещенного с ПДП центральной части г.Котово Волгоградской области. Волгоградгражданпроект. 1985г.
6.Корректировка проекта городской черты г.Котово. ГУАГ Администрации Волгоградской области ППАПБ. 1995г. М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». М. «Финансы и статистика». 2008г. 384 с.
7.Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества РФ от 31.07.2002г.
8. XXX. 9. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М2004г. «Экзамен»
10.Земельнй кодекс Российской Федерации. М.2005г.
11.XXX. 12 Единые нормы амортизационных отчислений. М. Дом ИНФРА-М 2001г.
13.А.Г. Грязнова, М.А. Федотова (Оценка бизнеса), М.(Финансы и статистика),2003
14. В.И. Кошкин (Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)) ИКФ ЭКМОС , М.2002 г.
15.Оценка объектов недвижимости /Под ред. В.В.Григорьева.-М:ИНФРА-М,1996.
16.Г.В.Савицкая. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Минск ООО Новое знание. 2002г. 704 с.
17.Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учеб. пособие/Под ред. Н.А. Абдулаева, Н.А. Колайко.-М:ЭКМОС,2000.
18. Справочник Оценщика «Жилые дома». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011г. УДК 728(031). Жил 72. С.А.Табакова, А.В.Дидковская. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011г.-592 с.
19. XXX.
20.Теория и методы оценки недвижимости: Учеб. пособие/Под ред. проф. В.Е. Есипова. - СПб:СПбГУЭФ,1998.
21.В.Т.Александров. Оценка устаревния и Наиболее Эффективное Использование недвижимости. Санкт-Петербург. 2010 г. СтройИздат. 330 стр.
22. Международная академия оценки и консалтинга. «Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества». Москва. 2005г.
23. ГОСТ Р 51195.0.02-98 Термины и определения
24.Ципкин Ю.А., Цуканов И.Л. и др. Подходы и методы оценки недвижимости учебно- метод. пособие. М: Фирма Блок,2000.
25. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/Под ред. П.Г.Грабового. - Смоленск: Смолин Плюс,2000
26. Федотова М.А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и износа ,учебник . ЭКМОС. Москва 2002г.
27.Бабенко Р.В.Оценка стоимости жилой недвижимости. Практическое пособие. Ростов н/Д 2004 год., Техника оценки офисной и промышленной недвижимости 2006г
28.М.А.Федотова, Г.М.Кондрашов, Р.Ф.Гинзбург, П.Н.Костин. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. Москва-Волгоград-Астрахань –2003 г. 359с.
29. Е.С.Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.:Изд-во «МКС», 2007г.
http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm
30.Интернет ресурсы: www.avito.ruhttp://www.torgi.gov.ru