

Волгоградская область

ОТЧЕТ №01/07-24Н

об оценке стоимости права пользования (величины арендной платы за пользование), встроенными нежилыми помещениями №№ 8 и 9, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся в административном здании клуба принадлежащего на праве собственности Медведицкому городскому поселению Жирновского муниципального района Волгоградской области, для заключения договора аренды имущества.

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

Составлено:

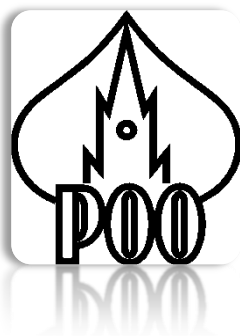
03.07.2024 г.

Место составления:

г. Котово

Муниципальное казенное учреждение культуры «Центр культуры и досуга «Большая Медведица»» по согласованию с администрацией Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области.
Заказчик: Россия, Волгоградская область, Жирновский р-н., р.п.Медведицкий, ул.Советская, д.48.

Оценщик:



Новожилов Виктор Николаевич

Член саморегулируемой организации: Ассоциация «Русское общество оценщиков». Включен в реестр членов СРО №001378 от 07.11.2007г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №032822-1 по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 18.06.2021 по 18.06.2024 г.

☎89023841315.

E-mail: 89023841315@mail.ru

Подготовлено в соответствии с договором №01/07-24Н от 02.07.2024г.

г.Котово

2024 г.

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1	Основные факты и выводы	3
2	Задание на оценку	4
3	Допущения и ограничивающие условия	5
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	10
10	Анализ наиболее эффективного использования	16
11	Обзор подходов и методов оценки стоимости	17
12	Сравнительный подход	18
13	Затратный подход	27
14	Доходный подход	28
15	Согласование результатов оценки	28
16	Итоговое заключение о рыночной стоимости	29
17	Заявление о соответствии оценки	30
18	Используемые понятия и терминология	31
19	Приложения:	34
	Приложение №1 (сведения об оценщике)	34
	Приложение №2 (копия страхования гражданской ответственности оценщика)	37
	Приложение №3 (акт осмотра, фотоиллюстрации)	39
	Приложение №4 (к анализу рынка и аналоги)	41
	Приложение №5 (регистрационные, прочие документы)	46
20	Список использованных источников	59

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Объект оценки, включая права на объект оценки	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенными нежилыми помещениями №№ 8 и 9, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся в административном здании клуба принадлежащего на праве собственности Медведицкому городскому поселению Жирновского муниципального района Волгоградской области
Кадастровый номер здания:	34:07:110004:228
Кадастровая стоимость, 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	Медведицкое городское поселение 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 торгово-офисного направления
Наиболее эффективное использование.	Встроенное нежилое помещение торгово-офисного направления
Наиболее вероятные покупатели:	Физические и юридические лица.
Параметры осмотра	Осмотр производился в дневное время, при дневном освещении и фотофиксации фотоаппаратом SONYDSC-W830 №4163350. Инструментальный контроль не производился. Специальная экспертиза не проводилась.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №01/07-24Н от 02.07.2024г.
Ценность объекта (историко-архитектурная, природная и т. п.)	Особой ценности не имеет.
Величина рыночной стоимости права пользования объектом, определенная, согласно заданию на оценку:	
<i>затратным подходом; руб.</i>	Мотивированный отказ
<i>сравнительным подходом; руб., в месяц / в год</i>	2592,54 /31110,5
<i>доходным подходом; руб.</i>	Мотивированный отказ
Заключение об итоговой величине рекомендуемой рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за пользование встроенными нежилыми помещениями общей площадью 24,3 кв.м., с учетом округления без НДС, руб.месяц.:	106,69 (Сто шесть) рублей 69 коп. за один кв.м. общей площади в месяц или 2592,54 (Две тысячи пятьсот девяносто два) рубля 54 коп. за объект в месяц
Заключение об итоговой величине рекомендуемой рыночной стоимости арендной платы за пользование встроенными нежилыми помещениями общей площадью 24,3 кв.м., с учетом округления без НДС, руб.год.:	31110,5 (Тридцать одна тысяча сто десять) рублей 50 коп. за объект в год.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №2.

Основание для проведения оценки	Договор №01/07-24Н от 02.7.2024 г.
Объект оценки, включая права на объект оценки	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенными нежилыми помещениями №№ 8 и 9, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся в административном здании клуба принадлежащего на праве собственности Медведицкому городскому поселению Жирновского муниципального района Волгоградской области
Достоверность информации	Заказчиком оценки подтверждается, что представленная им информация соответствует известным им фактам.
Имущественные права	Право собственности
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Копия технического 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
Балансовая (восстановительная) стоимость	Нет сведений
Остаточная стоимость	Нет сведений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта для заключения договора аренды имущества.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Специалисты администрации Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 свода стандартов РОО Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29 в части не противоречащих ФСО.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объекта оценки
Вид продажи	Торги, аукцион
Дата оценки:	02.07.2024г.
Дата и степень детализации работ по осмотру объекта оценки	Осмотр произведен в дневное время суток.
Срок выполнения работ	Не более 10-ти рабочих дней с момента получения необходимого для оценки последнего документа
Дата составления отчета:	03.07.2024 г.
Период проведения работ	С 02 по 03 июля 2024 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком документов для оценки	Непосредственно на момент заключения договора.
Необходимость привлечения внешних организаций и специалистов	На усмотрение Исполнителя
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе «Допущения и ограничения»
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Возможные границы интервала, результат оценки	Представляется в виде числа значений с указанием эквивалента в рублях, без указания интервала.
Форма составления Отчета	Оценщик представляет Заказчику полный Отчет, об оценке в письменной форме в соответствии с Требованиями к Отчету оценщика на русском языке в одном экземпляре.

Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Специальное допущение	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки провести без учета ограничений и обременений. Диапазон неопределенности (погрешности) оценки не должен превышать разницы величин анализа рынка. При вновь открывшихся обстоятельствах, оценщик вправе отозвать отчет на доработку или его аннулирование.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №3.

Заказчик:	Муниципальное казенное учреждение культуры «Центр культуры и досуга «Большая Медведица»» по согласованию с администрацией Медведицкого городского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области.
Местоположение и реквизиты заказчика:	Л/сч. 03293208170 ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г Волгоград. Сч.получателя 03231643186121732900. ИНН 3407011033, КПП 340701001, ОГРН не представлен, БИК 011806101, ОКПО 98532326. Россия, Волгоградская область, Жирновский район, р.п.Медведицкий, ул.Советская, д.48.
Оценщик:	ЧПО Новожилов В.Н. Паспорт 18 05 766404 выдан 01.06.2006 г Котовским РОВД Волгоградской области. СНИЛС №026-551-126-29. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе №573913270 от 05.10.2020 г. 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.
Сведения об образовании оценщика, страховании ответственности оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП №564885 от 11 декабря 2003 года. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в институте профессиональной оценки №0372/2006 г.Москва. Включен в реестр членов СРО №001378 от 07.11.2007 г. Полис страхования № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001378, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах»АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.07.2023 по 31.12.2024. Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.) Квалификационный Аттестат №032822-1 по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 18.06.2021 по 18.06.2024 г. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (см. приложение).
Местоположение оценщика:	403805 Волгоградская обл., г. Котово, ул.Медицинская, д.49, т.89023841315. E-mail: 89023841315@mail.ru
Банковские реквизиты исполнителя:	Р/сч 40817.810.0.1100.3596658 Волгоградское отделение №8621 ПАО СБЕРБАНК БИК 041806647
Сведения о саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» 22 июля 2020 года 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@storo.ru
Дополнительно привлекаемые специалисты. Участники осмотра объекта оценки.	<i>Не привлекались.</i>

Допущения и ограничительные условия, а также пределы применения полученного результата оценки объекта.

Настоящий Отчет и его результаты не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости, кроме как *в соответствии с заявлением За-*

казчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. На объект оценки были представлены правоустанавливающие и регистрационные документы и копия технического паспорта и технического плана здания. **Все расчеты производятся на фактическую площадь помещения 24,3 кв.м.**

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть, получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений **на весь объект**, кроме тех, что специально указаны, определены, и рассмотрены в отчете. Несмотря на то, что оцениваемый объект эксплуатируется, Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки. Оценщиком принимается рыночная выжимка, при которой существующие обременения, не влияющие на стоимостные характеристики домовладения.

Виду отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (п.7 ФСО №7).

3. Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах объекта и связанного с ним имущества. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта, и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы, схемы и чертежи, приведенные в настоящем отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество и не следует полагаться на эти планы, схемы, чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные Оценщиком некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью, необходимыми и достаточными, лишь для выполнения оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

6. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим Оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчете величина рыночной стоимости, является ошибочной.

7. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

8. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости объекта оценки, приведенное в отчете, относится к объекту целиком. Любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого объекта оценки путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

- В соответствии со ст. 8 ФЗ-135, настоящая оценка является обязательной (для продажи с торгов) и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ №92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.

2. Настоящий отчет содержит конфиденциальную информацию и информацию, доступ к которой ограничен действующим законодательством. Несанкционированное раскрытие или использование содержащейся в нем информации представляет собой правонарушение, и влечет за собой установленную законом ответственность. Стороны обязуются не воспроизводить, и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними.

Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации, и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности (права). Это не является гарантией того, что право собственности будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

5. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц, а также скриншот¹ 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.

6. Заказчик принимает условие, заранее освободить и защитить Оценщика, от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования им настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законода-

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

тельством 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 оценки, 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.

Процесс оценки.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Получение задания на оценку, заключение договора, анализ документов, осмотр объекта оценки.

Сбор общих данных и их анализ: были проанализированы данные, характеризующие, экономический, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого объекта и масштабах региона.

Сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации и анализа рынка.

Расчет стоимости с применением различных подходов и методов оценки: для оценки рыночной стоимости объектов были использованы три подхода: затратный, сравнительный и доходный, утвержденные в стандартах оценки.

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.

Подготовка и составление отчета об оценке рыночной стоимости: были сведены воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, изложены в форме краткого отчета.

Примененные стандарты оценки.

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

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.
- Свод стандартов СПОД РОО 2020 в части не противоречащих ФСО.

В данном отчете оценщиком рассматривается рыночная стоимость. В рассматриваемом случае ни законодательство, ни иные обстоятельства не требуют отступления от данного типа стоимости;

Описание объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Копия технического паспорта на здание клуба, расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6, по состоянию на 21.06.2012г.;
2. копия кадастрового паспорта помещения от 20.10.2014г. №3434/300/14-388658;
3. Прочие документы;

Предоставлены заказчиком оценки объекта оценки.

Таким образом, Оценщик располагает и проанализировал все наличие необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта, а также правовую сторону связанную с объектом оценки (прилагаются).

Фотоиллюстрации, используемые ниже при описании имущества, сделаны оценщиком в ходе осмотра и используются в случаях, когда нужно показать вид объекта, присутствия или отсутствия улучшений. Полученный объем информации об объекте оценки является достаточным для производства оценки.

Таблица №4

Кадастровый (или условный) номер здания	34:07:110004:228
Общая характеристика улучшения	Право пользования (величина за определенный платежный период арендной платы за пользование) объектом, встроенными нежилыми помещениями №№ 8и 9, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся в административном здании клуба, принадлежащего на праве собственности Медведицкому городскому поселению Жирновского муниципального района Волгоградской области
Группа капитальности	1
Коммуникации	Отопление от собственной котельной здания. Электроснабжение. Вентиляция.
Год постройки	Нет сведений.
Земельный участок	Для оцениваемого объекта аренды в натуре не выделен.
Расположение объекта	Центральная административно-жилая часть села.
Высота помещений по внутреннему обмеру, м.	Нет сведений
Дата капитального ремонта	н/у
Качество строительства	Строительные работы – удовлетворительное, отделочные – удовлетворительное
Отделка	Простая - требует косметического ремонта
Ограничения и обременения	по данным заказчика - отсутствуют.

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 нежилое помещение, расположенное в здании и входящие в состав оцениваемого объекта, по физическому состоянию относится к одной группе.

Эксплуатируемое помещение – полы (дощатые линолеум) 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.

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

Общие данные о районе и поселении.

Жирновский район (административный центр - г.Жирновск) образован в 1959 году и расположен на севере области в степной зоне по обе стороны реки Медведица.

Он занимает площадь 2971,36 кв.км. На территории района расположен 1 город и 39 сел и поселков, где проживает 49,8 тыс. человек (городское - 37%, сельское - 63%). Граждане трудоспособного возраста составляют 57,6 % от общей численности населения.

В структуре валового производства основных отраслей экономики доля сельского хозяйства составляет 6%, промышленности - 76%.

В районе зарегистрировано 486 юридических лиц, 114 филиалов и 1861 предприниматель без образования юридического лица (основной вид деятельности - торгово-закупочная).

Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 238,9 тыс.га 8% территории).

Основная доля промышленного производства сосредоточена в г.Жирновске с численностью населения 18,4 тыс. человек, знаменитом как город нефтяников. В отрасли работает 2,4 тыс.человек.

В промышленности района насчитывается 11 крупных и средних предприятий, которые производят 2,5 % всего объема промышленного производства Волгоградской области. В структуре промышленной продукции наибольший удельный вес занимает топливно-энергетический комплекс (94,5 %), остальная часть приходится на пищевую и перерабатывающую отрасль. На территории района находится крупное градообразующее предприятие: Жирновское НГДУ ООО "Лукойл-Нижеволжскнефть". Ведущим в пищевой отрасли района считается ОАО "Красноярский мясокомбинат".

Предприятиями негосударственного сектора производится 99,5 % промышленной продукции. Из 6 товаропроизводящих предприятий только у ОАО "Каравай", (хлебозавод) 49% акций принадлежит государству, у остальных же 5-ти предприятий контрольный пакет акций находится в частной собственности.

Одной из самых работоспособных транспортных организаций в районе является Жирновский участок управления "Нижеволжсктранссервис", который обеспечивает обслуживание нефтегазодобывающего управления. В Жирновске сосредоточено около 400 единиц подвижного состава всего управления. Численность промышленно-производственного персонала составляет 663 человека.

Потребительский рынок района насчитывает 168 розничных стационарных магазинов, 83 мелко-розничных торговых объекта, 40 предприятий общественного питания, 4 рынка. В сфере торговли и общественного питания занято более 1200 человек.

Бытовые услуги населению района оказывают 6 предприятий службы быта (более 265 человек, из них 145 предпринимателей без образования юридического лица).

Среди социальных объектов района - 36 учреждений здравоохранения (8 больниц, 3 врачебные амбулатории, 24 фельдшерско-акушерских пункта), дом-интернат для пожилых и инвалидов, 37 школ, 31 детское дошкольное учреждение, 2 СПТУ, 37 клубов, 30 библиотек, 2 кинотеатра, 2 музыкальные школы, музей, плавательный бассейн.

Медведицкий — 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 посёлок 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.

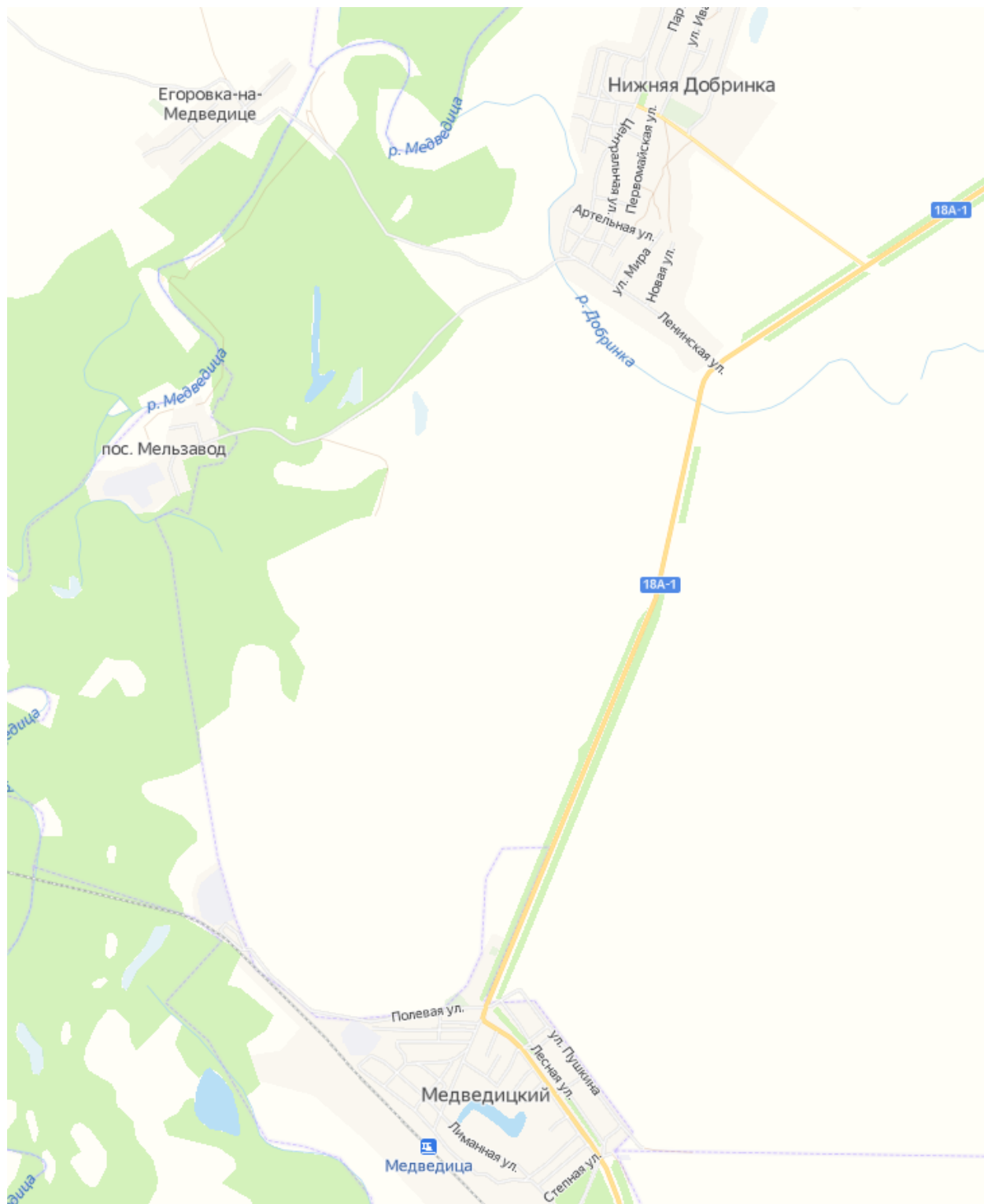


Схема №2. Местоположения п.Медведицкий в Жирновском районе

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 центра 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.

В 2015-м году агрохолдинг «Зерно Заволжья» приобрёл в собственность бывший мельзавод в Нижней Добринке. 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.

https://vlg.aif.ru/society/details/vtoraya_zhizn_melnicy_zerno_zavolzhyia_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 находятся 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, в натуре не выделен. 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 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 Волгоградской области в целом, принадлежащих муниципальному району могут являться сдаваемые в 2022-2023гг., **нежилые помещения расположенные на первых, цокольных, подвальных этажах со стоимостью ежемесячной арендной платы от 60-500 рублей за 1 кв.м.,** (источник: www.avito.ru). Все объекты расположены на первых этажах и имеют возможность использоваться в торгово-офисном направлении.

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

Таблица №5

п/п	Встроенное нежилое помещение, адрес местоположения офисно-торгового направления	S, м ²	Ст-ть предлож аренды, руб. в месяц	Ст-ть, рублей/м2 площади
1	Волгоградская область, Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Нефтяников, 18Г	160	56000	350
2	Волгоградская область, Камышинский р-н, Петроввальское городское поселение, Петров Вал, ул. Ленина, 66	60	25000	417
3	Волгоградская область, Фролово, Фроловская улица, 12	60	5000	417
4	Волгоградская область, Фролово, Народная ул., 29	42	15000	357
5	Волгоградская область, Михайловка, ул. Серебряный ручей, 2Б	20	7000	350
6	Волгоградская область, Михайловка, ул. Ленина, 170	29	11600	400
7	Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение Новоаннинский, Новоаннинский, ул. Ленина, 50	64,1	19230	300
8	Волгоградская область, Новоаннинский р-н, городское поселение Город Новоаннинский, Новоаннинский, ул. Ленина, 90А	19	7000	368
9	Волгоградская область, Урюпинск, ул. Штеменко, 29	26	8000	308

10	Волгоградская область, Урюпинск, Гражданская ул., 61	40	15000	375
11	Волгоградская область, Урюпинск, ул. Чапаева, 93	79,1	18984	240
12	Волгоградская область, Алексеевский р-н, сельское поселение Алексеевское, станица Алексеевская, Советский пер., 24	56,5	12000	212
13	Волгоградская область, Серафимовичский р-н, городское поселение Серафимович, Серафимович, ул. Миронова, 14	85	27200	320
14	с. Мокрая Ольховка, ул. Горького, д. 17, кв. 14	15	1657,7	111
15	Волгоградская область, г. Михайловка, ул. 2-я Краснознаменная, дом № 65/2а	26,5	6757,5	255
16	Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Обороны, дом № 55/2в	37,8	6917,4	183
17	Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Обороны, дом № 65/2	40	10320	258
18	Волгоградская область, г. Камышин, ул. Гороховская, д. 112А, пом. 63	24	4443,2	185
19	Волгоградская область, г. Камышин, ул. Рижская, д. 5, пом. 62.	64,4	9413,67	146
20	Волгоградская область, Камышинский район, г. Камышин, ул. Лазарева, д. 45	44	6427,67	146
21	Михайловка городской округ, Абрамов хутор, ул. Советская,	40	4000	100
22	Волгоградская область, Калач-на-Дону, ул. Петрова, 6	80,5	4830	60
23	Волгоградская область, Михайловка, ул. Мира, 53А	37	3700	100
Средняя ст-ть., предложения аренды одного кв.м., в месяц, руб.				285
Максимальная ст-ть., предложения аренды одного кв.м., в месяц, руб.				417
Минимальная ст-ть., предложения аренды одного кв.м., в месяц, руб.				60

№	ссылка
1	https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2566733914
2	https://www.avito.ru/urov_val/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2241981932
3	https://www.avito.ru/frolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschad_60_m_2535147132
4	https://www.avito.ru/frolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_42_m_889085031
5	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2168030591
6	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_29_m_2418740824
7	https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.1_m_2418034293
8	https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_19_m_2409716376
9	https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_26_m_835801859
10	https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2088853587
11	https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79.1_m_2418119062
12	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_alekseevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56.5_m_2843118690
13	https://www.avito.ru/serafimovich/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85_m_2002465919
14	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000009210000000001_1/(lotinfo:docs)?fromRec=false#lotinfoSection-docs
15	https://torgi.gov.ru/new/file-store/v1/63e9cd6b0509614a7cdad5c4
16	https://torgi.gov.ru/new/file-store/v1/63e9cd6b0509614a7cdad5c4
17	https://torgi.gov.ru/new/file-store/v1/63e9cd6b0509614a7cdad5c4
18	https://torgi.gov.ru/new/file-store/v1/63db4734143e0110fc778c7b
19	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000010670000000236_1/(lotinfo:docs)?fromRec=false#lotinfoSection-docs
20	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000010670000000235_1/(lotinfo:info)?fromRec=false
21	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/255666325/
22	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/275955979/
23	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37_m_2959893420

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.

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:

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 Жирновском районе является не последующая перепродажа коммерческой недвижимости, а именно ведение собственного бизнеса.

Арендная плата аналогичных объектов колеблется от 60 до 400 руб./кв.м. общей площади в месяц.

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 административным 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 двухэтажное, строительство на участке других объектов без сноса имеющихся невозможен. Исходя из целей оценки, а также типа объектов аренды (объектом аренды является встроенное нежилое помещение), рассматриваемый объект 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 рассматриваемый объект не может 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.

Данный объект может экспозиционировать в сегментах рынка, только как встроенное нежилое помещение, и никак иначе.

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

Экономически оправданные варианты использования. Все названные варианты использования административных зданий, представляются потенциально прибыльными и предложения объектов названного профиля постоянно присутствуют на рынке. Учитывая социальную значимость объектов аренды, Оценщиком принимается существующий вариант использования как встроенное нежилое помещение.

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.²

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:

² ФСО-1. «III. Подходы к оценке».

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;

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
2. Техники качественного анализа	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалитетического 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 порталов
www.avito.ru<https://volgograd.cian.ru><https://torgi.gov.ru>

Реестр 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 сведен в таблицу:

Таблица №6

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6	Г.Котово, ул.Нефтяников, д.11	г. Камышин, ул. Мира, д.2В.	Р.п.Ольховка ул.Комсомол ьская, д.13	г. Камышин, ул. Пролетар ская, д.6.
Тип недвижимости	Встроенное нежилое по мещение	Нежилое здание	Встроенное нежилое по мещение	Нежилое здание	Встроенное нежилое по мещение
1.Площадь, м ²	24,3	350	60,6	180	93
2.Стоимость аренды, руб./мес., с НДС, источник		25000 https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1926848929	200 руб. кв.м. https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_2082413656	45000 https://www.avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4068758704	15000 руб. https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3905036982
2.1.Стоимость аренды за 1м ² , руб/мес.	?	71,43 с НДС	200 с НДС	250 с НДС	161,29 с НДС
2.1.Стоимость аренды за 1м ² , руб/мес.		59,52 без НДС	166,67 без НДС	208,33 без НДС	134,41 без НДС
3.Право собственности	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
4.Условия финансирования	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.
5.Условия продажи	Торги, аукцион	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6.Дата продажи	2024 год	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7. Местоположение (привлекательность)	Низкое, село	Райцентр	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр	Райцентр с развитой промышленностью
7. 1.Местоположение (расположение относительно «красной линии»)	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	На «красной линии»	На «красной линии»
7. 2.Местоположение (пешеходный трафик))	Низкий трафик	Низкий трафик	Низкий трафик	Низкий трафик	Низкий трафик
7. 3.Местоположение (в пределах города)	район малоэтажной застройки	район малоэтажной застройки	район малоэтажной застройки	район малоэтажной застройки	район среднеэтажной застройки
8.Условия соблюдения прав аренды	Полные	Полные	Полные	Полные	Полные
9.Периодичность внесения платы	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)	Ежемесяч. (Разовая)
10.Развитость инфраструктуры	Низкое	Низкое	Высокое	Высокое	Высокое
11. Физические характеристики. Состояние коротко живущих элементов отделки, наличие охраны, и т.п.	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
12. 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 сравнитель-

ная 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 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² 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. 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.

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 2024г., изменений арендной ставки не произошло.

Таблица корректировок:

Таблица №7

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (район)	Жирновский р-н., п.Мельзавод, ул.Ленина, д.6	Г.Котово, ул.Нефтяников, д.11	г. Камышин, ул. Мира, д.2В.	Р.п.Ольховка ул.Комсомольская, д.13	г. Камышин, ул. Пролетарская, д.6.
Тип недвижимости	Встроенное нежилое помещение	Нежилое здание	Встроенное нежилое помещение	Нежилое здание	Встроенное нежилое помещение
Общая S, кв.м.	24,3	350	60,6	180	93
Цена продажи/ предлож, руб.кв.мес.	?	59,52 без НДС	166,67 без НДС	208,33 без НДС	134,41 без НДС
Коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
1.Передаваемые права	Право аренды				
Корректировка		1	1	1	1

Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		59,52	166,67	208,33	134,41
2.Условия финансирования	Рыночные				
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		59,52	166,67	208,33	134,41
3.Условия продажи	Торги, аукцион	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.	Рыночн.
Корректировка на торг		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		59,52	166,67	208,33	134,41
4.Состояние рынка, динамика сделки	2024 год	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		54,16	151,67	189,58	122,31
Независимые характеристики					
5.Местоположение (привлекательность)	Низкое, село	Райцентр	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка		0,8	0,67	0,8	0,67
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		43,33	101,62	151,66	81,95
5. 1.Местоположение (расположение относительно «красной линии»)	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	На «красной линии»	На «красной линии»
Корректировка		1	1	0,9	0,9
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		43,33	101,62	136,5	73,75
5. 2.Местоположение (пешеходный трафик»)	Низкий трафик	Низкий трафик	Низкий трафик	Низкий трафик	Низкий трафик
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		43,33	101,62	136,5	73,75
5.3.Местоположение (в пределах города)	район малоэтажной застройки	район малоэтажной застройки	район малоэтажной застройки	район малоэтажной застройки	район среднеэтажной застройки
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		43,33	101,62	136,5	73,75
Физические характеристики					
6.Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		43,33	101,62	136,5	73,75
7.Избыточность площади S	24,3	350	60,6	180	93
Корректировка		1,49	1,04	1,25	1,04
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		64,56	105,68	170,62	76,7
8. Отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка (введена выше)		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		64,56	105,68	170,62	76,7
9. Характер использования	Встроенное нежилое помещение				
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		64,56	105,68	170,62	76,7
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.		64,56	105,68	170,62	76,7
11.Коммуникации. Прочие платежи.	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб/кв.м.		64,56	105,68	170,62	76,7

12. Характеристики не связанные с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1	1	1	1
Скорректиров. стоимость, руб./кв.м.		64,56	105,68	170,62	76,7
Выводы					
Количество корректур		3	3	4	4
Весовой коэффициент		0,233	0,267	0,267	0,233
Средневзвешенная стоимость аренды 1 кв.м., руб./мес., без НДС		106,69			

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 производится для объектов, если имеются негативные последствия между продавцом и покупателем или скрытые обстоятельства относительно продажи или покупки объекта оценки. Корректировка на торг не вводилась в связи с тем, что все аналоги предполагают торги или аукционную продажу.

Динамика сделки (время продажи). Исходя из рыночной выжимки продаж коммерческой недвижимости, опроса продавцов, изменений в 2024г., не произошло, корректировка по данным справочника оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 508. Сравнительные данные по скидкам на торг.
Активный рынок

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников в банках к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.5%	1.00
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	10.0%	1.04
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	8.5%	1.13
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.5%	0.94
5. Объекты свободного назначения	10.0%	10.0%	1.00
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	11.5%	1.00
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.5%	1.00
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.5%	0.88
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.3%	0.97
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	0.94
5. Объекты свободного назначения	9.0%	7.5%	0.83
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	10.0%	0.97

9%.

Стр.523

Местоположение – объекты аналоги были рассмотрены в Волгоградской области в различных зонах. Очевидно, что при данных условиях, различия по аналогам существенно не повлияет на стоимость объекта, однако корректировка введена по аналогам с корректирующими коэффициентами в размере 0,67 и 0,8 по данным справочника оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород табл.№12,13, стр.83

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр		1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0.81	0.80	0.82
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
Удельная арендная ставка				
Областной центр		1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью		0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов		0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты		0.49	0.48	0.51

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Таблица 85. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,92

Стр.157

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Доверительный интервал			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,80	0,84

Таблица 174. Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,75	0,89

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Стр.134

Состояние – объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, отделка – простая. Корректировка не вводилась по данным справочника оценщика недвижимости офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Нижний Новгород табл.№408

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Корректировка на избыточность площадей введена по аналогам в размере данных справочника 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

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
Объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	<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, корректировка не вводилась. Аналоги имеют подведенное, эл. освещение, отопление. Корректировка не вводилась. Корректировка на наличие коммунальных платежей не вводилась. 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 №8

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Г.Котово, ул.Нефтяников, д.11	г. Камышин, ул. Мира, д.2В.	Р.п.Ольховка ул.Комсомольская, д.13	г. Камышин, ул. Пролетарская, д.6.
Количество корректировок	3	3	4	4
Полученная стоимость, руб/кв.м. /мес.	64,56	105,68	170,62	76,7
Полнота информации	0,25	0,25	0,25	0,25
Достоверность информации	0,25	0,25	0,25	0,25
Допущения, принятые в расчётах	0,2	0,3	0,3	0,2
Вес:	0,233	0,267	0,267	0,233

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

$$V_0 = (V_{A1} \cdot Q_{A1} + V_{A2} \cdot Q_{A2} + \dots + V_{An} \cdot Q_{An}) / (Q_{A1} + Q_{A2} + \dots + Q_{An}), \text{ Формула 1.}$$

где V_0 – Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.

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

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

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

$V_0 = (64,56 \cdot 0,233 + 105,68 \cdot 0,267 + 170,62 \cdot 0,267 + 76,7 \cdot 0,233) / 1 = 106,69$ руб. за 1кв.м., с учетом округления, без НДС.

Соответственно $V_{\text{Объекта}} = 24,3 \cdot 106,69 = 2592,54$ рубля в месяц, или 31110,5 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.

$$PC = C3 + Z, \quad \text{Формула №3, где:}$$

PC – рыночная стоимость имущества

C3 – стоимость замещения (восстановления) объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

Z – 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.

$$BC_{\text{пом}} = BC_{\text{зд}} * S_{\text{пом}} / S_{\text{зд}} \quad \text{Формула №3}^A, \quad \text{где:}$$

$BC_{\text{зд}}$ - восстановительная стоимость всего здания

$S_{\text{пом}}$ - общая площадь оцениваемого помещения

$S_{\text{зд}}$ - 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. Жирновск.

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.

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результа-

тов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

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 №№8 и 9 общей площадью 24,3 без НДС: **106,69** (Сто шесть) рублей 69 коп. за один кв.м. общей площади в месяц или **2592,54** (Две тысячи пятьсот девяносто два) рубля 54 коп. за объект в месяц, **31110,5** (Тридцать одна тысяча сто десять) рублей 50 коп.. за объект в год.*

НДС уплачивается покупателем самостоятельно в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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 сторон.

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.

Заявление о соответствии оценки

Я, подписавший настоящий отчет оценщик, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, содержащиеся в отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в отчете анализ, мнения, и выводы ограничиваются только содержащимися в нем оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, действительны исключительно в пределах данных предпосылок и условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнением и выводами.
- Расчетная стоимость признается действительной на эффективную дату оценки.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действую непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина моего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях я поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

- Свод стандартов СПОД РОО 2020 в части не противоречащих ФСО.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Член саморегулируемой организации
«Ассоциация «Русское общество оценщиков»,
частнопрактикующий оценщик: -

В.Н.Новожилов.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и

подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

Приложения


Приложение №1.

Сведения об оценщике

Новожилов Виктор Николаевич – дипломированный инженер-механик, оценщик. Опыт практической работы в области оценки – 20 лет.

Квалификационные документы.

1. Диплом Волгоградского сельскохозяйственного института по специальности механизация сельского хозяйства от 30 июня 1983 года.
2. Диплом о профессиональной переподготовке Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 11 декабря 2003 года.
3. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в институте профессиональной оценки №0372/2006 г. Москва.
4. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Оценка для целей залога на региональных рынках». Декабрь 2008г.
5. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Практика оценки рыночной стоимости земельных участков различного целевого назначения». Декабрь 2008г.
6. Свидетельство о повышении квалификации в государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования «Государственный университет – высшая школа экономики» по программе «Оценочная деятельность». Москва. Ноябрь 2010 г.
7. Свидетельство 006/2012 о повышении квалификации в Волгоградском государственном техническом университете по программе «Практика оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий» Волгоград 2012 г.
8. Включен в реестр специалистов оценщиков СРО РОО №001378 от 07.11.2007г.
9. Страхование гражданской ответственности. Полис страхования №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001378 от 19.06.2023 г., страховая компания СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.07.2023 г. по 31.12.2024 г., Страховая сумма 300000 (Триста) тысяч рублей.
10. Квалификационный Аттестат №032822-1 по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр", срок действия с 18.06.2021 по 18.06.2024 г.
11. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе №573913270 от 05.10.2020 г.



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


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Новожилов Виктор Николаевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 341400246710
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001378

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

0000527 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792



ИНГОССТРАХ**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 001378 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 001378 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Новожиллов Виктор Николаевич
Паспортные данные: Сер. 1805 №766404 выдан Котовским РОВД Волгоградской области (код подразделения - 342-024) 01.06.2006
Адрес регистрации: 403805, Волгоградская область, г. Котово, ул. Медицинская, д. 49
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Новожиллов Виктор Николаевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



С.Ю. Архангельский



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №3 ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ
(Межрайонная ИФНС России №3 по Волгоградской
области)
Короленко ул., 18, Камышин г, Волгоградская область,
403874
Телефон: +7 (84457) 9-63-45, Teleфакс:
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

НОВОЖИЛОВ ВИКТОР
НИКОЛАЕВИЧ
403805, РОССИЯ, Волгоградская обл.,
г Котово, , ул Медицинская, 49, ,

05.10.2020 № 573913270

На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **НОВОЖИЛОВ ВИКТОР НИКОЛАЕВИЧ**

проживающий(ая) по адресу **403805, РОССИЯ, Волгоградская обл., г Котово, , ул
Медицинская, 49, ,**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020**

Вы поставлены на учет **15.07.2020**

**в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 3
Волгоградской области**

3	4	5	3
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

3	4	1	4	0	0	2	4	6	7	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Временно исполняющий обязанности
начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 3 по
Волгоградской области



Л. А. Астафьева

М.П.

АКТ осмотра объекта осмотра и оценки №1-01/07-24Н.

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.





ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

АНАЛОГ №1

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1926848929

Сдам в аренду помещение

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

25 000 Р

в месяц ▾

71 Р в месяц за м², без залога

8 917 840-01-82

Александр

Арендодатель

На Авито с мая 2012

Документы проверены

Эковклад: -8.41 тонн CO₂

18 объявлений пользовате

Подписаться на продави



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 350 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 3.2 м

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 3 мес.

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_1926848929



Сдам в аренду помещение 25 000 Р в месяц

Александр

8 917 840-01-82

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Волгоградская обл., Котовский р-н, городское поселение город

Котово, Котово, ул. Нефтяников, 11

Показать карту ▾

Описание

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

О здании

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 1926848929 · 28 июня в 16:02 · 2557 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

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


АНАЛОГ №2

avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_2082413656

Свободного назначения, 60.6 м²

200 ₽ в месяц за м² ✓
200 ₽ в месяц за м², без залога

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 987 641-00-52

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

ООО "Реал-Рент"
Компания
На Авито с февраля 2012
Завершено 51 объявление
Реквизиты проверены

avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_2082413656

Свободного назначения, 60... 200 ₽ в месяц за м² Вячеслав 8 987 641-00-52

О помещении

Вход: с улицы Тип аренды: прямая
Общая площадь: 60.6 м² Арендные каникулы: есть
Этаж: 2 Минимальный срок аренды: 11 мес.
Отделка: офисная

avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_2082413656

Свободного назначения, 60... 200 ₽ в месяц за м² Вячеслав 8 987 641-00-52

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Волгоградская обл., Камышин, ул. Мира, 2В

[Показать карту](#)

Описание

Сдам отапливаемое помещение под производство, офис.
Находится на 2м этаже здания. Подъезд для грузового автотранспорта. На схеме к.11.
Коммунальные не входят в арендную плату. Электроэнергия, вода, отопление в зимнее время.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2082413656 · 4 июня в 09:05 · 4226 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_2082413656

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_2002911332

Сдам помещение свободного назначения, 72 м²

300 Р
в месяц за м² ✓

300 Р в месяц за м², без залога

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

▣ Добавить заметку



8 988 020-45-24

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана Баркова

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 72 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_2002911332



Сдам помещение свободног... 300 Р в месяц за м²

Светлана Барко...

8 988 020-45-24

Расположение

Волгоградская обл., Котовский р-н, Лапшинское сельское поселение, железнодорожная станция Лапшинская, Привокзальная ул., 6

Показать 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. Ставка арендной платы может быть актуализирована на дату заключения договора

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2002911332 · 13 июня в 09:21 · 841 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

АНАЛОГ №3

avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4068758704

Свободного назначения, 180 м²

45 000 ₽

в месяц ▾

250 ₽ в месяц за м², без залога

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 987 640-01-87

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Отдельный вход: есть

Тип аренды: прямая

Общая площадь: 180 м²

Арендные каникулы: есть

Этаж: 1

avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4068758704


Свободного назначения, 180 ...

45 000 ₽ в месяц

Пользователь

8 987 640-01-87

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Волгоградская обл., Ольховский р-н, Ольховское сельское поселение, с. Ольховка, Комсомольская ул., 13

Показать карту ▾

Описание

Отдельно стоящее здание со свежим ремонтом все коммуникации подведены своя котельная, 2 сплит системы, рядом центральный рынок, администрация, напротив здания центральный парк, хорошая проходимость

О здании

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4068758704 · 5 июня в 11:42 · 64 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться


https://www.avito.ru/olhovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4068758704

АНАЛОГ №4

avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3905036982

Свободного назначения, 93 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 Р в месяц
 ~~20 000 Р в месяц~~
 161 Р в месяц за м², без залога

8 917 830-35-10

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё съёдете? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3905036982

Свободного назначения, 93 м² 15 000 Р в месяц Пользователь 8 917 830-35-10

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 2.7 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 93 м²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип аренды: прямая

avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3905036982

Свободного назначения, 93 м² 15 000 Р в месяц Пользователь 8 917 830-35-10

Расположение

Волгоградская обл., Камышин, Пролетарская ул., 6

[Показать карту](#)

Описание

Сдаётся нежилое помещение на длительный срок, 93 метров по адресу:
Камышин, ул. Пролетарская, 6

Под: интернет-магазин, офис, фотостудию, парикмахерскую, ногтевой сервис, шоу-рум, пункт выдачи заказов, тату-салон, массажный салон и т.д.

Основные характеристики помещения:

- помещение находится в густонаселенном районе с многоэтажной застройкой, в шаговой доступности магазины, ж/д вокзал, автобусные остановки и т.д.
- в здании имеются все коммуникации (электричество, холодная вода, отопление);
- рядом автомобильная парковка, пешеходная зона;
- возможность размещения фасадной вывески на две стороны.

О здании

Тип здания: административное здание	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Удалённость от дороги: первая линия	Количество парковочных мест: 10

№ 3905036982 · 14 июня в 10:22 · 635 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3905036982


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 29.01.2013 г.

Документы-основания:
Акт приема-передачи муниципального имущества №4 от 26.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Городское поселение Медведицкое Жирновского муниципального района Волгоградской области.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание клуба, назначение: нежилое. Площадь: общая 158,6 кв.м. Инвентарный номер: 212:002228. Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., Жирновский район, п. Мельзавод, ул. Ленина, дом №6

Кадастровый (или условный) номер:
34:07:11 00 04:0000:212:002228

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29.01.2013 г. сделана запись регистрации № 34-34-14/001/2013-28

Регистратор:

/ Ахмедова Л. М. /


 ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

34-АА № 838932



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
подполное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.12.2023г.			
Кадастровый номер:		34:07:110004:206	
Номер кадастрового квартала:		34:07:110004	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 212-002228; Условный номер 34:07:11 00 04:0000:212-002228	
Адрес:		Волгоградская область, р-н. Жирновский, п. Мельзавод, ул. Ленина, д. 6	
Площадь, м²:		158.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание клуба	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		1140357.16	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		34:07:110004:199, 34:07:110004:360	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Яковенко Владимир Геннадьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ МЕДВЕДИЦКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	


полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиртефициру: 00B056B7401CB3802B3576ACD8425108 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.12.2023г.			
Кадастровый номер:		34:07:110004:206	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Медведицкое городское поселение Жирновского муниципального района Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34-14/001/2013-28 29.01.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиртефициру: 00B056B7401CB3802B3576ACD8425108 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.12.2023г.			
Кадастровый номер:		34:07:110004:206	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		34:07:110004:360	
Номер кадастрового квартала:		34:07:110004	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.11.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		обл Волгоградская, Жирновский р-н, п Мельзавод, ул Ленина, д 6	
Площадь, м2:		1150 +/- 11.87	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		34:07:110004:206	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		объекты культурно-досуговой деятельности	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		АДМИНИСТРАЦИЯ МЕДВЕДИЦКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: Медведицкое городское поселение Жирновского муниципального района Волгоградской области	


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Новожилов В.Н. ИНН 341400246710 Отчет 01/07-24Н об оценке стоимости права пользования (величины арендной платы за пользование), встроенными нежилыми помещениями №№ 8и 9, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся в административном здании клуба принадлежащего на праве собственности Медведицкому городскому поселению Жирновского муниципального района Волгоградской области, для заключения договора аренды имущества.

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


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		34:07:110004:360	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Медведицкое городское поселение Жирновского муниципального района Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34:07:110004:360-34/113/2023-1 28.11.2023 18:41:43
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи муниципального имущества, № 4, выдан 26.03.2007
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № КУВД-001/2023-54776781, выдан 23.11.2023
			данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		34:07:110004:360	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.			
Кадастровый номер:		34-07-110004-360	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
<small>Сертификат: 08800687601СВНО03379АССС042308 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small>			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание клуба

Адрес (местоположение):

Область, республика, край	Волгоградская
Район	Жирновский
Город (др. поселение)	п. Мельзавод
Улица (Улицы)	Ленина д. 6

Инвентарный номер	212:002228					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	34	07	110004	0000		
	212			002228		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на 21.06.2012г.

Наименование организации технической инвентаризации	
Волгоградское областное государственное унитарное предприятие "Волгоградоблтехинвентаризация" Жирновский филиал	
Директор (Ф.И.О.)	Подпись
Ананенко М.В.	

М.П.




I. Описание (содержание) технической документации

[illegible]

Ситуационный план

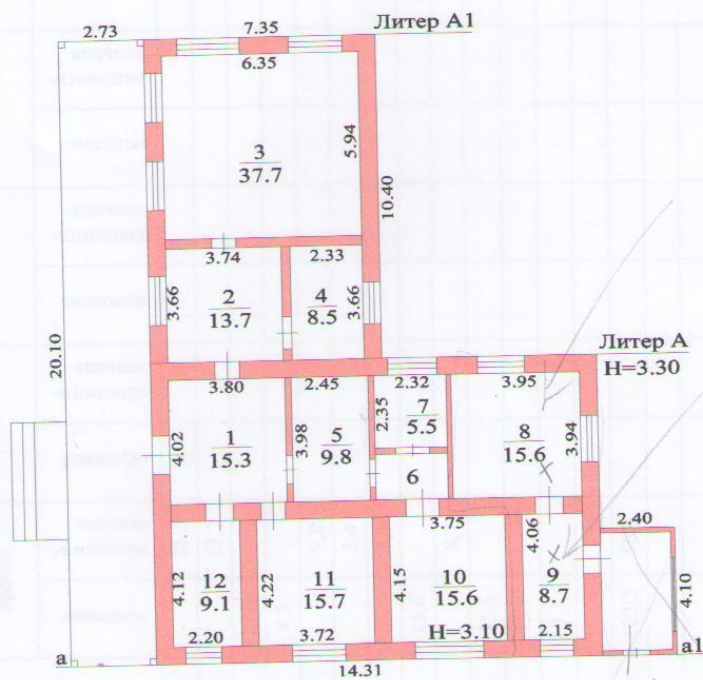


План земельного участка по ул. Ленина д.6
п.Мельзавод Жирновского района Волгоградской области

Масштаб 1:500		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Воробьева О.Н.		Панова Т.Г.		Ананенко М.В.	

Новожилов В.Н. ИНН 341400246710 Отчет 01/07-24Н об оценке стоимости права пользования (величины арендной платы за пользование), встроенными нежилыми помещениями №№ 8и 9, общей площадью 24,3 кв.м., находящихся в административном здании клуба принадлежащего на праве собственности Медведицкому городскому поселению Жирновского муниципального района Волгоградской области, для заключения договора аренды имущества.

Полтажный план



Полтажный план строения Литер А по ул. Ленина д.6 п.Мельзавод Жирновский район Волгоградской области					
Масштаб 1:200		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Воробьева О.Н.	<i>ОВ</i>	Панова Т. Г.	<i>ТГ</i>	Ананенко М. В.	<i>АВ</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения (здания) Литер А, расположенное по адресу: ул. Ленина, д. 6, п. Мельзавод
Жирновского района Волгоградской области

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения												Итого	Высота помещений	
						прочее		основная		вспомогател- тельная	основная		вспомогател- тельная	основная		вспомогател- тельная	основная			
						основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная			
21.06.2012	A	1	1	1	коридор		15,3											3,10		
	A1	1		2	коридор		13,7											3,10		
				3	зал		37,7											3,10		
				4	кабинет		8,5											3,10		
	A	1		5	коридор		9,8											3,10		
				6	коридор		3,4											3,10		
				7	подсобное		5,5											3,10		
				8	кабинет		15,6											3,10		
				9	коридор		8,7											3,10		
				10	кабинет		15,6											3,10		
				11	кабинет		15,7											3,10		
				12	кабинет		9,1											3,10		
					Итого по зданию:		102,2				56,4						158,6			

Примечание:

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера А,А1

Год постройки н/с

Число этажей 1

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины	4	1	4	35	1,4		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины выветривание швов	35	1	35	35	12,25		
	б) Перегородки	кирпичные	трещины в местах сопряжения							
3	Перекрытия	чердачное	дощатые утепленные подшиты ДВП	24	1	24	30	7,2		
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша	шиферная	ослабление крепления	2	1	2	30	0,6		
5	Полы	дощатые, окрашены	истертости в ходовых местах	6	1	6	40	2,4		
6	Проемы	оконные	деревянные рассыхание древесины, скол краски	7	1	7	30	2,1		
	дверные	деревянные	провис полотен							
7	Внутренняя отделка	оштукатурено, окрашено, побелено	повреждения	8	1	8	25	2,0		
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление водопровод канализация горячее водосн. ванны электроосвещ. радио телефон вентиляция лифты газоснабжение	скрытая проводка потеря эластичности хорошее	11	1	11	25	2,75		
9	Прочие работы	холодная пристройка навес	выветривание швов хорошее	3	1	3	25	0,75		
Итого				100		100	31,45			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 30\%$$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Навес	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Холодная пристройка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера а				Литера а1							
Фундаменты	мет. столбы, шифер				кирпич							
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема	S=20,1*2,73+1,78*3,76=61,6				S=4,1*2,4=9,8							

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой
		Поправка				Поправка				Поправка		
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:	-	100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	объем								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A, A1	Основное строение, пристройка	28	84	м3	23,1	1	1	0,95					21,9	710	15549	30	10804
Итого в ценах 2012г.:															239455		167834

Х. Техническое описание служебных построек

[illegible][illegible]

XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
											Итого:				



XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью Жирновского
Волгоградского областного ГУП БТИ
на 7 (семи) листах
от 21 января 2012г.
М.В.Авансимо
(подпись) (Ф.И.О.)

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2012	239455	167614					239455	167614

Дата исполнения работы	Исполнители		Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество
21.06.2012г.	техник	Воробьева О.Н.		Панова Т.Г.
				

Список использованных источников

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
13. 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.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества РФ от 31.07.2002г.
15. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М2004г. «Экзамен»
16. Земельный кодекс Российской Федерации. М.2005г.
17. Единые нормы амортизационных отчислений. М. Дом ИНФРА-М 2001г.
18. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова (Оценка бизнеса), М.(Финансы и статистика), 2003
19. В.И. Кошкин (Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)) ИКФ ЭКМОС, М.2002 г.
20. Оценка объектов недвижимости /Под ред. В.В.Григорьева.-М:ИНФРА-М,1996.
21. Г.В.Савицкая. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Минск ООО Новое знание. 2002г. 704 с.
22. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учеб. пособие/Под ред. Н.А. Абдулаева, Н.А. Колайко.- М:ЭКМОС,2000.
23. 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.
24. Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2011 года серии «Справочник Оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011г.-20 с.
25. Теория и методы оценки недвижимости: Учеб. пособие/Под ред. проф. В.Е. Есипова. -СПб:СПбГУЭФ,1998.
26. В.Т.Александров. Оценка устаревания и Наиболее Эффективное Использование недвижимости. Санкт-Петербург. 2010 г. СтройИздат. 330 стр.
27. Международная академия оценки и консалтинга. «Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества». Москва. 2005г.
28. Ципкин Ю.А., Цуканов И.Л. и др. Подходы и методы оценки недвижимости учебно- метод. пособие. М: Фирма Блок,2000.
29. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/Под ред. П.Г.Грабового. - Смоленск: Смолин Плюс,2000
30. Федотова М.А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и износа ,учебник . ЭКМОС. Москва 2002г.
31. Бабенко Р.В.1.Оценка стоимости жилой недвижимости. Практическое пособие. Ростов н/Д 2013 год., 2.Техника оценки офисной и промышленной недвижимости 2006г
32. 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.
33. Е.С.Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.:Изд-во «МКС», 2007г.

<http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>