



альфард

общество с ограниченной
ответственностью

г. Благовещенск, ул. Горького, 300, офис 28, тел. (8-914-5) 58-76-75

ОГРН 1112801001741, ИНН/КПП 2801159149/280101001 р/с 40702810103000037370 в
Дальневосточном банке ПАО Сбербанк г. Хабаровск, БИК 040813608, кор. сч. №
30101810600000000608; e-mail: ooo_alfard@mail.ru

ОТЧЕТ № АЛ 154/21-2

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ 1 (ОДНОГО) ГОДА (ГОДОВОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№ 3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11

Дата оценки: 06.07.2021 г.

Дата составления отчета: 06.07.2021 г.

Заказчик: Администрация Варваровского сельсовета в лице главы Демянюк Сергея Александровича

Исполнитель: ООО «АЛЬФАРД» в лице Генерального директора Воробьевой Ирины Николаевны

Благовещенск 2021

Сопроводительное письмо к отчету

г. Благовещенск

«06» июля 2021 года

Согласно договору № АЛ-154/21 об оказании услуг по независимой оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом от «30» июня 2021 г., специалистами ООО «АЛЬФАРД» проведена оценка рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом.

Объектом аренды является:

– нежилое помещение, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№ 3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенное на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11.

Задачей оценки является оценка рыночной стоимости права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы) в целях принятия управленческих решений и, при необходимости, для использования результатов оценки при заключении договоров аренды объектов оценки в качестве обоснования цены договора.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом.

Дата определения стоимости 06.07.2021 г.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299) (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 (в действующей редакции);
- Стандартами и правилами Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков» (утверждены Решением Президиума НП «ДСО», утвержденными Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года).

Для получения достоверных результатов при проведении оценки использован сравнительный подход, обоснован отказ от затратного и доходного подходов.

При оценке исполнитель исходил из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями на их возможное использование. На

основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв. м. (помещения №№ 3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, по состоянию на «06» июля 2021 г. составляет (округленно, без учета НДС):

1 248,00

(Одна тысяча двести сорок восемь) рублей за 1 кв. м. в год

Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) месяца (месячной арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№ 3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «06» июля 2021 г. составляет (округленно, без учета НДС):

27 726,00

(Двадцать семь тысяч семьсот двадцать шесть) рублей в месяц

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данной работе или по методике её проведения, использованной оценщиком, обращайтесь по адресу: Амурская обл., г. Благовещенск, ул. Горького, д. 235/2, офис 506, тел. (8-914-5) 58-76-75.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик

ООО «АЛЬФАРД»

И.Н. Воробьева

Генеральный директор

ООО «АЛЬФАРД»

И.Н. Воробьева

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 п. 8е)	6
2.РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 п. 8а, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8, ФСО 9 п. 10, п. 11, ДОГОВОР № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г.	9
3.РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3 п. 8 г)	10
4.РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 п. 8 г)	10
4.1 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (ст. 16 фз-135)	11
5. РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3 п. 8 в)	11
6. РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3 п. 8 б)	14
7. РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).	15
8. РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (правила ДСО)	16
9. РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8 ж)	17
9.1. Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 3 п. 5)	17
9.3. Подраздел 3. Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 8 ж)	17
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	17
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	17
9.3.3.Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21
9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
9.4. Подраздел 4. Текущее использование объекта оценки	22
9.5. Подраздел 5. Анализ местоположения объекта оцени	22
9.6. Подраздел 6. Иллюстративные материалы	23
10.Раздел 10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (ФСО 3 п. 8 з, ФСО 7 п. 11)	24
10.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, способных оказывать влияние на стоимость объекта оценки	24
10.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	24
10.1.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	29
11. РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 ч. IV)	42
12. РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К	

ОЦЕНКЕ (ФСО 1 пп. 11, пп. 12-14, пп. 15-17, пп. 18-20, пп. 24-25, ФСО 3 п. 8 и, ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII)	45
13. Раздел 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 22)	46
14. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 18-20, ФСО 3 п. 8 и, к, ФСО 7 п. 24)	58
15. Раздел 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 15-17, ФСО 3 п. 8 и, к, ФСО 7 п. 23)	60
16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (ФСО 3 п. 8 к, ФСО 1 пп. 25, 26, ФСО 7 ч. VIII)	63
17. РАЗДЕЛ 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	66
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	66
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	95

1. РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 п. 8е)

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки ФСО 1 п. 8е</p>	<p>Право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11 Собственность, субъект права Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области.</p>
<p>Иные расчетные величины, ФСО 7 п. 9</p>	<p>Годовая ставка арендной платы (цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока)</p>
<p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ФСО 1 п. 8е</p>	
<p>Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11 (годовая ставка арендной платы)</p>	<p>Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 1 248 рублей Доходный подход: не применялся</p>
<p>Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) месяца (месячной арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11</p>	<p>Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 27 726 рублей Доходный подход: не применялся</p>
<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки ФСО 1 п. 8е</p>	
<p>Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11</p>	<p>1 248,00 (Одна тысяча двести сорок восемь) рублей за один квадратный метр в год</p>

<p>Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) месяца (месячной арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11</p>	<p>27 726,00 (Двадцать семь тысяч семьсот двадцать шесть) рублей в месяц</p>
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки ФСО 1 п. 8е</p>	<p>Договор № АЛ-154/21 об оказании услуг по независимой оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом от «30» июня 2021 г.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ФСО 1 п. 8е</p>	<p>От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</p> <p>Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».</p> <p>Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок</p>

	<p>посчитал бы рыночной нормой.</p> <p>Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.</p> <p>В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.</p>
--	---

Порядковый номер отчета от 06.07.2021 г. № АЛ 154/21-2

**2. РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 п. 8а, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8, ФСО 9 п. 10, п...
11, ДОГОВОР № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г.**

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11. Собственность, субъект права Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области.
Иные расчетные величины, ФСО 7 п. 9	Годовая ставка арендной платы (цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11. Собственность, субъект права Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Характеристики объекта аренды приведены в свидетельстве о государственной регистрации права серия 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.; техническом паспорте на помещение, расположенное по адресу: Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, по состоянию на 19.05.2008 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 1 п. 21б, ФСО 7 п. 8	Собственность, субъект права Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области. В отношении объекта оценки не выявлено наличие ограничения (обременения).
Предполагаемое использование результатов оценки ФСО 1 п. 21 г	В целях принятия управленческих решений и, при необходимости, для использования результатов оценки при заключении договоров аренды объектов оценки в качестве обоснования цены договора
Цель оценки ФСО 1 п. 21 в	Определение стоимости
Вид стоимости ФСО 1 п. 21 д	рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21 е	06.07.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21 ж	Оценщик полагается на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком в виде копий документов. При проведении оценки предполагается отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта (таких как например: радиационная обстановка и т.п.). Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации, детализация допущений приводится в процессе расчетов. Любые чертежи и рисунки, фотографии, содержащиеся в отчёте, могут отражать приблизительные размеры, и призваны

	помочь пользователю получить визуальное представление об Объекте оценки. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав собственности на предоставленные к оценке объекты, так как это не предусмотрено договором.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки ФСО 1 п. 21 з	Согласно договору № АЛ-154/21 об оказании услуг по независимой оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом от «30» июня 2021 г. требование указания дополнительной информации отсутствует
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит

3. РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3 п. 8 г)

Заказчик	Администрация Варваровского сельсовета в лице главы Демянюк Сергея Александровича
Реквизиты	Юридический адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 144/2 Российская Федерация, 676637, Амурская область, Октябрьский район, село Варваровка, улица Молодежная, микрорайон 1, дом 11 ИНН 2821000734, ОГРН 1022801063207, дата присвоения 25.01.2010 г. р/с 03231643106284052300 в Отделении Благовещенск // УФК по Амурской области, г. Благовещенск Корр. счет 40102810245370000015 БИК 011012100

4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 п. 8 г)

Фамилия, имя, отчество оценщика	Воробьева Ирина Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО «ДСО»), реестровый № 1046
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом № 050826, дата выдачи 10.10.2015 г., оценка стоимости предприятия (бизнеса) НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Воробьевой И.Н. сдан квалификационный экзамен в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022977-1 от 25.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика Воробьевой И.Н. по оценке имущества и имущественных прав застрахована в соответствии с действующим законодательством Страховым акционерным обществом «АльфаСтрахование»: - Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, № 0991R/776/20065/21 от 11 марта 2021 г., период страхования от 21 марта 2021 г. по 20 марта 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 г.
Номер контактного телефона оценщика	8 914 558-76-75
Почтовый адрес оценщика	675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д.

	300, оф. 28
Адрес электронной почты оценщика	ooo_alfard@mail.ru

4.1 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (ст. 16 фз-135)

Настоящим оценщик, проводивший оценку в рамках данного Отчета об оценке, подтверждает, что не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

При проведении оценки объекта оценки не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способное негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор) не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

В ходе проведения оценки рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом: нежилым помещением, площадью 266,6 кв. м. (помещения №№3-12, №51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, оценщиком были привлечены следующие специалисты, имеющие многолетний опыт работы – более 5 лет в агентствах недвижимости и оценочных организациях г. Благовещенска: директор и риэлтор агентства ООО «Жилье и право» Чанова Татьяна Валерьевна; директор и риэлтор агентства «Контакт» Юшкова Зоя Георгиевна; директор и оценщик ООО «Методический центр» Хапатьяко Денис Викторович; директор и оценщик ООО «Лидер Инвест» Гранкин Андрей Васильевич.

Оценщиком были использованы сведения, полученные от указанных специалистов при определении основных факторов, влияющих на величину арендной ставки нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения и на стоимость земельных участков коммерческого назначения в ходе проведения анализа рынка объекта оценки (раздел 10.2 Отчета).

5. РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3 п. 8 в)

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- Оценщик полагается на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком в виде копий документов.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта (таких как например: радиационная обстановка и т.п.).
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации, детализация допущений приводится в процессе расчетов.
- Любые чертежи и рисунки, фотографии, содержащиеся в отчёте, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь пользователю получить визуальное представление об Объекте оценки.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав собственности на предоставленные к оценке объекты, так как это не предусмотрено договором.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
- Целью оценки в рамках данного Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Также, в задании на оценку, согласно договору № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г., требование расчета возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта

оценки, отсутствует. Таким образом, в рамках данного Отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком не указывается.

- Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».
- Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы) в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.
- Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы) определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.
- В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

6. РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3 п. 8 б)

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года);
2. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 105 от 26 ноября 2014 года)

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» является обязательными для Оценщика в связи с тем, что Воробьева И.Н.. является членом НП «ДСО».

7. РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

8. РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (правила ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8 ж)

9.1. Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.;
- Технический паспорт на помещение, расположенное по адресу: Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, по состоянию на 19.05.2008 г.

9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 3 п. 5)

Оценщик осмотрел нежилое помещение, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенное на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 28:14:011617:43.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Подраздел 3. Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 8 ж)

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В отношении нежилого помещения, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., по адресу: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, зарегистрировано право собственности, субъект права Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области.

При анализе документации на Объект оценки, исполнителем было установлено отсутствие ограничений (обременений).

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

В настоящем Отчете в качестве объекта оценки выступает право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11

Таким образом, необходимо рассмотреть количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен объект аренды.

Физические характеристики здания и помещения указаны ниже в таблицах.

Таблица 1. Техническая характеристика здания

Наименование	Характеристика	Источник информации
Наименование объекта	Дом культуры	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.
Год постройки	-	-
Адрес	Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.
Этажность здания	2-этажное	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.
Площадь здания (кв. м.)	1283,5	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.
Обременения	Не зарегистрированы	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности – Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 28 АА 286456 от 09.04.2009 г.

Таблица 2. Описание помещения площадью 266,6 кв. м.

Текущее использование	Помещение ЖКХ
Общая площадь, кв. м	266,6
Этаж	2
Общий или отдельный вход, ориентация входа	Отдельный вход
Расположение помещений (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Смежное
Планировка (односторонняя, двусторонняя)	односторонняя
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Частично импортное или отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требует замены
Физическое состояние помещений (для целей сопоставления с объектами-аналогами, состояние которых оценивается по	Удовлетворительное

нижеприведенной шкале)	
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Связь, коммунальные услуги общие для всего помещения
Наличие парковки и вспомогательных помещений	Нет
Обеспечение безопасности	Охрана
Наличие оборудования для бизнеса	Телефон

Таблица 3. Сводная таблица описания объекта аренды

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект
1	Наименование	Помещение на 1 этаже здания дома культуры
2	Местоположение	Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11
3	Общая площадь, кв.м.	266,6
4	Качество прав	Аренда
5	Близость к центрам деловой и социальной активности	Приближен
6	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Средняя
7	Качество среды (экология) - запыленность и загазованность воздуха - близость источников загрязнения среды - уровень шума - интенсивность движения транспорта	среднее автомобильная дорога средний средняя
8	Состояние окружающей застройки	Здания переменной этажности
9	Физические характеристики	
	Визуальность (видимость и узнаваемость объекта пешеходами и проезжающего транспорта)	средняя
	Техническое состояние помещения	Удовлетворительное
	Состояние интерьеров	Нормальное
10	Благоустройство территории, озеленение	Естественное
11	Локальное местонахождение	Встроенное нежилое помещение
12	Класс качества	
	Класс отделки	Простая
	Класс оборудования	Частично импортное или отечественное
13	Потребность в ремонте	
	Состояние отделки	Не требует ремонта
	Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
14	Сервисные и дополнительные элементы	
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Отопление, водопровод, канализация, эл. освещение, телефон, горячее водоснабжение
	Наличие парковки и вспомогательных помещений	нет

Таблица 4. Шкала оценки физического состояния помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению,	евроремонт (ремонт проведен с использованием	импортное (высококачественное электротехническое,	новая	новое

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	высококачественных отделочных материалов)	санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)		
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины,	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

9.4. Подраздел 4. Текущее использование объекта оценки

На дату осмотра нежилое помещение, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенное на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение): Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, использовалось по назначению.

9.5. Подраздел 5. Анализ местоположения объекта оценки

Объектом оценки в рамках данного отчета является право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11.

Таким образом, необходимо проанализировать местонахождение здания, в котором расположено нежилое помещение площадью 266,6.

Здание расположено по адресу Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11. Земельный участок, на котором расположено здание, окружает преимущественно жилая застройка.

К зданию имеется подъезд автомобильного транспорта. Транспортная доступность удовлетворительная, грунтовая дорога, состояние дороги удовлетворительное. Таким образом, доступность личным и грузовым транспортом можно охарактеризовать как удовлетворительную.

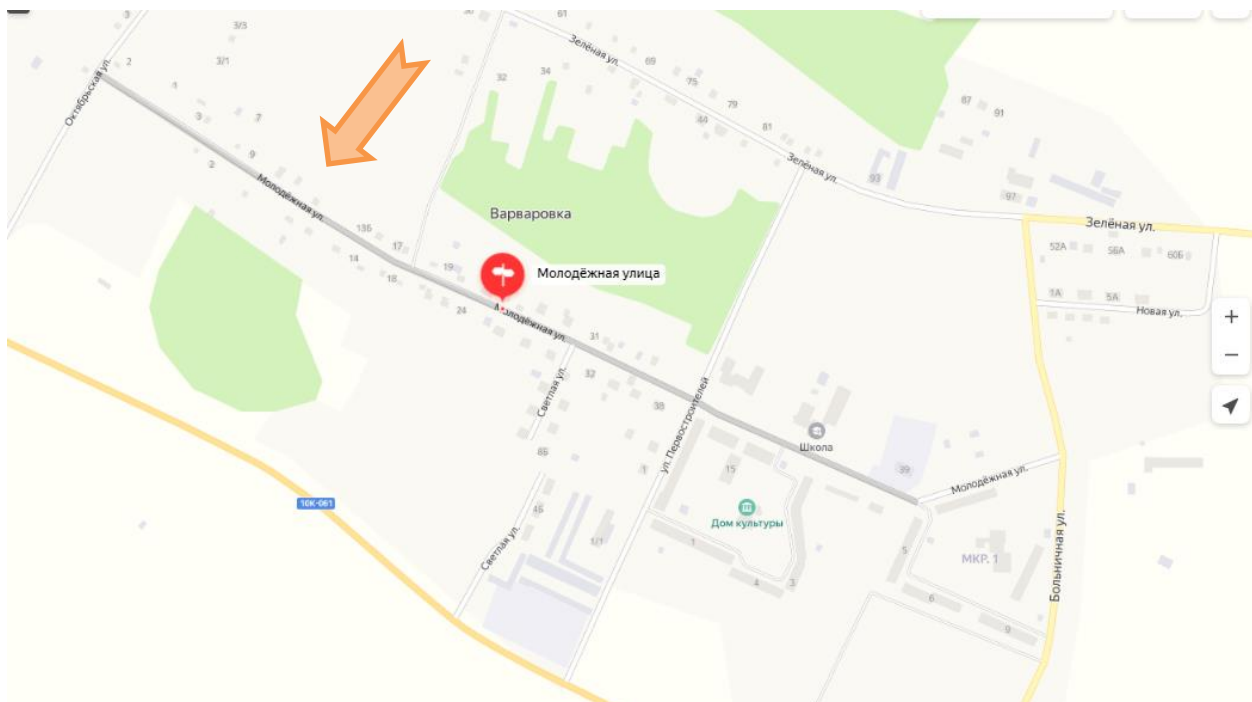


Рисунок 1 Населенный пункт расположения объекта аренды на карте Амурской области (<https://yandex.ru/maps/...>)

9.6. Подраздел 6. Иллюстративные материалы



10.РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 п. 8 з, ФСО 7 п. 11)

Объект аренды расположен в с. Варваровка Амурской области.

10.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, способных оказывать влияние на стоимость объекта оценки

Первым и определяющим фактором развития рынка недвижимости является макроэкономическая ситуация в стране и ее отдельных регионах. Рассмотрим тенденцию изменения макроэкономических показателей страны и возможные направления влияния данных изменений на состояние рынка недвижимости.

10.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Первым и определяющим фактором развития рынка недвижимости является макроэкономическая ситуация в стране и ее отдельных регионах. Рассмотрим тенденцию изменения макроэкономических показателей страны и возможные направления влияния данных изменений на состояние рынка недвижимости.

10.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в России и Амурской области. Анализ влияния внешней среды на рынок недвижимости с точки зрения сложившейся правовой, политической, социально-демографической, экономической, научно-технической, экологической, культурной ситуации приведен в следующей таблице.

Таблица 5. Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Факторы внешней среды	Степень влияния факторов
Социальные: Высокий уровень безработицы, возможный рост числа безработных; высокий уровень потребительских предпочтений на качественную недвижимость; статусность недвижимости: готовность потребителя платить больше за недвижимость, расположенную в престижных районах	Степень влияния очень высокая. Повышение уровня благосостояния населения, рост требований потребителей к качеству жилья и качеству жизни являются определяющими факторами успешности развития рынка и наоборот.
Технологические: использование новых технологий по производству строительных материалов; качественное и современное оснащение домов	Степень влияния высокая, так как использование современных технологий влияет на качество домов, их внешний вид и стоимость.
Экономические:	Степень влияния очень высокая в связи с тем, что благосостояние потребителя напрямую определяет спрос на рынке, и соответственно влияет на развитие рынка в целом.

ухудшение условий кредитования; замедление роста ВВП; ухудшение экономической ситуации	
Политические: повышение рейтинга России как инвестиционно привлекательной страны с невысокой долей риска; реализация целевых жилищных программ; введение санкций; законодательная база (налоговая, арендная, строительная); возрастающие геополитические риски	Влияние данной группы факторов значительное. Нестабильная политическая ситуация снижает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка и наоборот. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка недвижимости.

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены нежилой недвижимости через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Анализируя макроэкономические факторы, можно отметить, что они не будут способствовать росту цен на недвижимость.

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного

регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы. В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется начать уже в декабре 2020 года. Это снизит риски падения российской

Выводы и перспективы российской экономики Россия

– богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,5%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырьё и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный

сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Вместе с тем, этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую девальвацию рубля в течение последних нескольких лет, берут кредиты, оформляют ипотеку. Но такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности и неплатежеспособности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России (январь-октябрь 2020 года)
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ga1Lo4xe/osn-10-2020.pdf>,

2. <https://cbr.ru>,

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

10.1.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Краткое описание Амурской области

Амурская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Административный центр: город Благовещенск, основан в 1856 году.

Область образована: 20 октября 1932 года в составе Дальневосточного (с 1938 года — Хабаровского) края. Указом Президиума Верховного Совета СССР от 2 августа 1948 года была выделена в самостоятельную область.

Площадь территории: 361 908 км².

Население: 801 752 чел. (2017). Плотность населения: 2,22 чел./км² (2017), удельный вес городского населения: 67,29 % (2017).

Граничит с Республикой Саха (Якутия) на севере, с Хабаровским краем на востоке, с Еврейской автономной областью на юго-востоке, и с Забайкальским краем на западе.

Юго-восточная граница Амурской области является и государственной границей Российской Федерации и граничит с Китайской Народной Республикой.

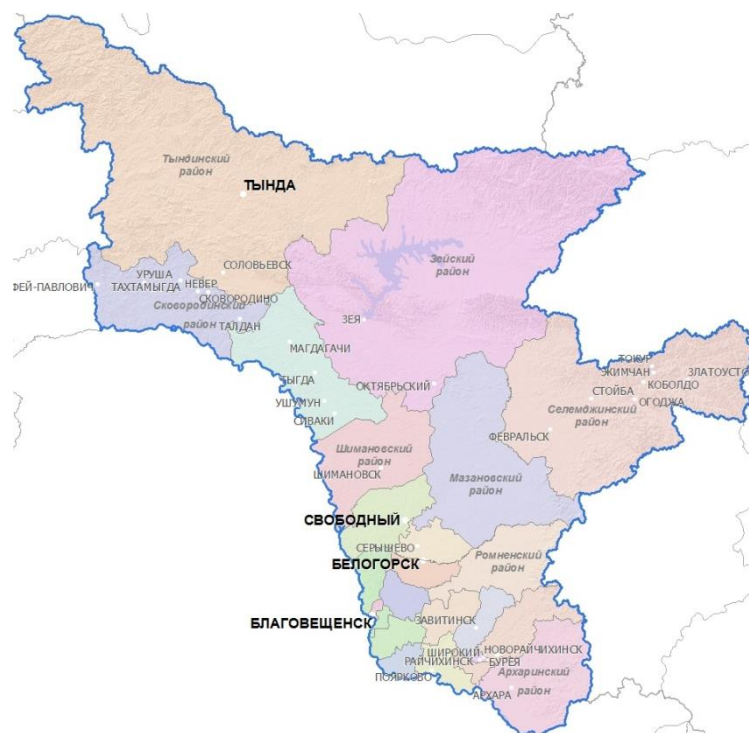


Рисунок 3 Карта Амурской области

Социально-экономическое развитие Амурской области за 2020 г.

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года составил 95,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "строительство", в январе-ноябре 2020 года составил 102827,2 млн. рублей, или 126,9% к соответствующему периоду 2019 года.

Результаты обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 ноября 2020 года, показали: индекс предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2020 года составил (-26%).

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2020 года организациями всех форм собственности построено 1924 квартиры (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 1883 квартиры).

В январе-сентябре 2020 года грузооборот автомобильного транспорта, составил 205819,1 тыс. тонно-километров, или 82,4% к январю-сентябрю 2019 года.

За январь-ноябрь 2020 года перевезено пассажиров автомобильным транспортом общего пользования 34066,6 тыс. человек, что составило 73,3% к январю-ноябрю 2019 года. Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования за январь-ноябрь 2020 года составил 230571,0 тыс. пасс.- км, или 72,5 % к соответствующему периоду 2019 года.

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 года составил 16668,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,4% к соответствующему периоду 2019 года, в январе-ноябре 2020 года – 173392,0 млн. рублей, или 99,2%.

Оборот общественного питания в ноябре 2020 года составил 544,7 млн. рублей, или 97,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2019 года, в январе-ноябре 2020 года – 5752,4 млн. рублей, или 94,2%.

В январе-ноябре 2020 года **оборот оптовой торговли** области составил 150055,4 млн. рублей, что в товарной массе составляет 98,5% к январюноябрю 2019 года.

Индекс потребительских цен в ноябре 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 99,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец ноября 2020 года составила 5157,83 рубля в расчете на 1 человека и увеличилась за месяц на 1,6% (в ноябре 2019г. - на 0,4%). Цены на непродовольственные товары в ноябре 2020 года выросли на 0,7% (в ноябре 2019г. - на 0,4%)

Среднемесячная **номинальная начисленная заработная плата** в октябре 2020 года, по предварительной оценке, составила 51978,1 рубля и по сравнению с октябрём 2019 года увеличилась на 6,4%.

Численность рабочей силы в июле-сентябре 2020 года составила 403,5 тыс. человек, из них 378,0 тыс. человек, или 93,7% заняты в экономике; 25,5 тыс. человек (6,3%) не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицировались как безработные. Численность лиц, не входящих в состав рабочей силы, насчитывала 236,8 тыс. человек.

По оценке, численность постоянного населения Амурской области на 1 октября 2020 года составила 785,7 тыс. человек и за январь-сентябрь 2020 года уменьшилась на 4,4 тыс. человек, или на 0,55% (в предыдущем периоде убыль составила 0,9 тыс. человек, или 0,11%). В январе-октябре 2020 года естественная убыль населения составила 3037 человек, в январе-октябре 2019 года число умерших превышало число родившихся на 2635 человек.

Источник информации: <https://amurstat.gks.ru/storage/mediabank/u9Mmmxaw/doklad112020.pdf>

Вывод: в процессе анализа не было обнаружено факторов, отрицательно влияющих на стоимость оцениваемого объекта на уровне области. В целом, по области можно отметить тенденции, сходные с теми, что наблюдаются на национальном уровне.

Экономическое развитие области во многом определяется ее экономико-географическим положением (ЭГП). Оно имеет свои плюсы и минусы. Из благоприятных особенностей ЭГП необходимо отметить, прежде всего, следующие:

- Амурская область как составная часть Дальнего Востока соседствует со странами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР). Занимая пограничное положение, она является "речными воротами" в Китай.

- Близость к сырьевым базам Якутии (уголь, а в перспективе — железные руды), Забайкалья (руды цветных металлов, уголь), Хабаровского края (уголь Ургала).

- Выгодное транспортно-географическое положение. Через область проходят: водный путь Зeya — Амур с выходом в Татарский пролив; Транссибирская железнодорожная магистраль, Байкало-Амурская магистраль (центральный участок с выходом в Южную Якутию) и автомагистраль федерального значения Москва — Владивосток.

Неблагоприятные факторы:

- Удаленность от экономически развитых районов России (5-8 тыс. км до Западной Сибири, Урала и Европейской части).

- Отсутствие прямого выхода к морям (который имеется, например, у Приморья с его портами).

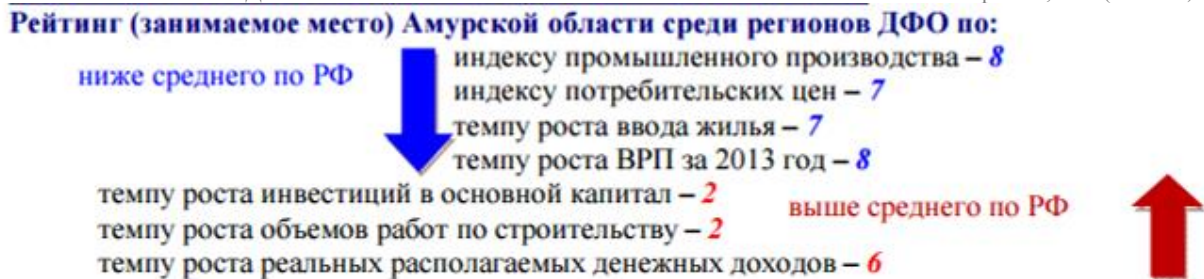


Рисунок 7

ВЫВОД

Положительные характеристики территории (с точки зрения влияния на спрос и предложение):

Объект оценки расположен на территории, весьма благоприятной для размещения объектов, подобных объекту оценки.

Отрицательные характеристики (с точки зрения влияния на спрос и предложение): Не выявлено

10.2. Анализ рынка объекта оценки

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости
- * субъекты рынка
- * процессы функционирования рынка
- * механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- * земельные участки;
- * жилье (жилые здания и помещения);
- * нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;

5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- * заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие региона и факторов, определяющих политическую стабильность.

Анализ рынка недвижимости производился на основании данных Internet (www.amurobl.ru, www.akp.ru, www.foreman.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.kdo.ru, www.izrukvruki.ru и др.).

Рынки недвижимости для различных регионов или районов значительно отличаются друг от друга. Эти отличия обусловлены природными, экономическими условиями, различиями в региональной правовой базе, устанавливаемой местными властями.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем Отчете в качестве объектом оценки является: право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры,

общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11

Оценщиком было установлено, что рынок «прав пользования на условиях аренды недвижимым имуществом» в Амурской области представлен предложениями об аренде нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения с указанием арендных ставок.

Таким образом, для целей настоящей оценки необходимо рассмотреть сегмент аренды объектов коммерческой недвижимости – нежилых помещений в населенных пунктах Амурской области. На дату оценки нежилое помещение использовалось по назначению.

Согласно проведенному анализу наилучшего использования нежилого помещения, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., расположенного по адресу: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, НЭИ объекта аренды является использование как торгово-офисное помещение.

В связи с изложенным, Оценщик в рамках данного отчета принял решение провести анализ рынка аренды нежилых торговых и офисных помещений, а также помещений свободного назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

По результатам анализа рынка аренды нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области, были подобраны объекты, имеющие схожее назначение (свободное), источник информации - <http://www.domofond.ru/>; <https://www.avito.ru/> и пр.):

Таблица 6. Предложения по аренде нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области

Дата	Расположение	Описание	Цена, руб.	Источник информации	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.
02.07.2021	Амурская область, Райчихинск, Пионерская ул., 31	Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 160м2. По соседству в данном здании осуществляют деятельность три магазина(стройматериалы, электро/бензо инструмент и разливное пиво). Центральное отопление, удобная парковка, отдельный вход. Подходит под любой вид деятельности. Также рассмотрю вариант продажи или обмена данного помещения.	35000	https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1061896736	160	219
15.06.2021	Амурская область, Константиновский р-н, с. Константиновка, Садовая ул., 13	С дам в аренду на длительный срок отдельно стоящее помещение для размещения разного вида предпринимательской деятельности. В настоящее имеется торговое оборудование, в т.ч и для продажи разливного пива. Отопление местное.	20000	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_61.4_m_1891630782	61,4	326
01.03.2021	Амурская область, Октябрьский р-н, с. Екатеринославка, Комсомольская ул., 57	АО "Почта России" предоставляет в аренду без посредников нежилое помещение площадью 245,5 кв.м, расположенное на 2 этаже по адресу: 676630, Амурская	23731	ekaterinoslavka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno	245,5	97

		обл, Октябрьский р-н, Екатеринославка с, Комсомольская ул, дом № 57. Год постройки - 1975. Материал стен кирпичные. Требуется ремонт.		nogo_naznacheniya_245.50_m_209763043_9		
28.04.2021	Амурская область, Шимановск, ул. Крупской, 1/20	АО "Почта России" предоставляет в аренду без посредников нежилое помещение площадью 55,5 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: 676306, Амурская обл, Шимановск г, Крупской ул, дом № 1. Год постройки - 1964. Материал стен кирпичные. Планировка кабинетная. Высота потолков - 3,29 м. Основное назначение - помещение свободного назначения.	13764	shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.50_m_1745071068	55,5	248
08.04.2021	Амурская область, Свободный, Шатковская ул., 127	Сдам в аренду складские помещения площадью 203,6 и 83,2 кв.м. В помещениях сделан ремонт. База охраняется.	86040	amurskaya_oblastsvobodny/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_286.8_m_2135817492	286,8	300,0
30.04.2021	Амурская область, Белогорск, ул. Победы, 18	Сдаётся в аренду помещение.. 1 этаж	80000	amurskaya_oblastbelogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1641_m_2141819372	164,1	487,5
17.06.2021	Амурская область, Свободный, ул. Мухина, 44	Сдам в аренду нежилое помещение свободного назначения, расположенное в центре города, присутствует централизованная канализация, водоснабжение, отопление	75000	amurskaya_oblastsvobodny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_138_m_2158202054	138	543,5
20.04.2021	Амурская область, Белогорск, ул. Кирова, 213	Помещения кв. м 17, 20, 40, 80	8500	amurskaya_oblastbelogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_2115115696	17	500,0
Среднее значение, руб. за кв.м.						340
Min						97
Max						543

Таким образом, среднее значение ставки аренды по рынку аренды встроенных нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области по состоянию на дату оценки составляет 366 руб. за 1 кв.м. (с диапазоном значений от 97 руб. за кв.м. до 543 руб. за кв.м.).

Цветом в пределах таблицы отмечены объекты, отобранные в качестве аналогов для применения при реализации сравнительного подхода к расчету объекта оценки.

На основании вышеприведенной выборки построен график изменения удельной стоимости земельных участков и сделан корреляционно – регрессионный анализ.

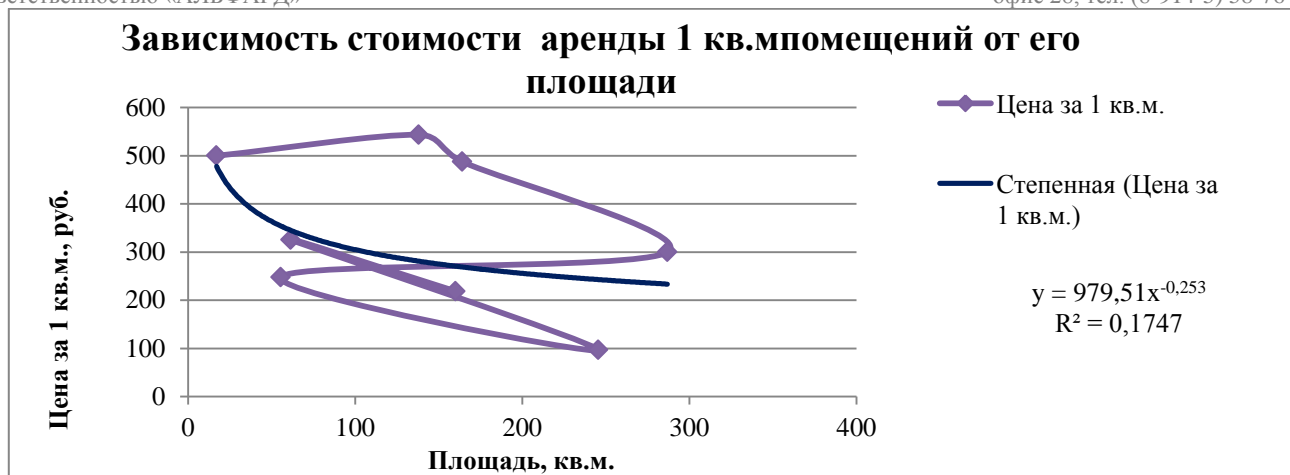


Рисунок 22

Построенная линия тренда (степенная) демонстрирует наличие очень слабой зависимости величины аренды помещений от их площади, имеет величину достоверности аппроксимации ($R^2 = 0,17$). Считать, что нашли подходящую зависимость можно при большом коэффициенте R^2 (например, $R^2 > 0,8$), что в нашем случае не наблюдается.

Оценщиком был рассчитан коэффициент корреляции в отношении подобранных оценщиком объектов – аналогов под производственную застройку.

Коэффициент корреляции - это величина, свидетельствующая о наличии или об отсутствии зависимости между ценой объекта и фактором площади.

Корреляция (от лат. *correlatio* — соотношение, взаимосвязь), корреляционная зависимость — статистическая взаимосвязь двух или нескольких случайных величин (либо величин, которые можно с некоторой допустимой степенью точности считать таковыми). При этом изменения значений одной или нескольких из этих величин сопутствуют систематическому изменению значений другой или других величин. Математической мерой корреляции двух случайных величин служит корреляционное отношение η , либо коэффициент корреляции R (или r). В случае, если изменение одной случайной величины не ведёт к закономерному изменению другой случайной величины, но приводит к изменению другой статистической характеристики данной случайной величины, то подобная связь не считается корреляционной, хотя и является статистической.

Коэффициент корреляции рассчитывается по формуле:

$$r_{XY} = \frac{\text{cov}_{XY}}{\sigma_X \sigma_Y} = \frac{\sum (X - \bar{X})(Y - \bar{Y})}{\sqrt{\sum (X - \bar{X})^2 \sum (Y - \bar{Y})^2}} \quad (1)$$

где $\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n X_t$, $\bar{Y} = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n Y_t$ — среднее значение выборок.

Так как все вычисления проводятся с помощью MS Excel, то не будем вдаваться в дополнительные пояснения по расчету r . Коэффициент корреляции изменяется в пределах от минус единицы до плюс единицы.

Корреляционный анализ — метод обработки статистических данных, с помощью которого измеряется теснота связи между двумя или более переменными. Корреляционный анализ тесно связан с регрессионным анализом (также часто встречается термин «корреляционно-регрессионный анализ», который является более общим статистическим понятием), с его помощью определяют необходимость включения тех или иных факторов в уравнение множественной регрессии, а также оценивают полученное уравнение регрессии на соответствие выявленным связям.

Таблица 7. Коэффициент корреляции

	Столбец 1	Столбец 2
Столбец 1	1	
Столбец 2	-0,40	1

В гуманитарных науках корреляция считается сильной, если ее коэффициент выше 0,60; если же он превышает 0,90, то корреляция считается очень сильной. Значение коэффициента корреляции до 0,3 свидетельствует о наличии слабой корреляционной связи между параметром и ценой, а значение от 0,3-0,5 – о наличии умеренной зависимости.

В данном случае коэффициент корреляции имеет отрицательное значение, следовательно, отражает обратную зависимость между ценой объекта и фактором площади. Рассчитанная величина данного коэффициента свидетельствует о наличии умеренной зависимости между величиной аренды помещения и фактором площади.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что фактор площади будет являться ценообразующим.

В оценочной практике принято выделять следующие основные параметры сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку:

1. Передаваемое право на недвижимость;
2. Тип цены
3. Местоположение;
4. Техническое состояние зданий и помещений;
5. Этаж расположения;
6. Расположение относительно красной линии;
7. Расположение на огороженной территории (на базе);
8. Материал стен;
9. Наличие инженерных коммуникаций;
10. Наличие отдельного входа;
11. Тип объекта (здание, встроенное помещение).

Для того, чтобы определить, какие из факторов, являются ценообразующими для ранка аренды помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области, Оценщиком был применен экспертный метод, который включал в себя:

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных организаций г. Благовещенска;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на стоимость аренды встроенных нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы – более 5 лет в агентствах недвижимости и оценочных организациях г. Благовещенска. Список опрошенных экспертов представлен в таблице 8.

Таблица 8.

№ п/п	Наименование организации	ФИО эксперта	Телефон	Должность эксперта
Эксперт 1	ООО «Жилье и право»	Чанова Татьяна Валерьевна	89622843125	Директор, риэлтор
Эксперт 2	Агентство «Контакт»	Юшкова Зоя Георгиевна	89622858715	Директор, риэлтор
Эксперт 3	ООО «Методический центр»	Хапатько Денис Викторович	(84162) 57-90-83	Директор, оценщик, стаж работы 14 лет

Эксперт 4	ООО «Лидер Инвест»	Гранкин Андрей Васильевич	89145571119	Директор, оценщик стаж работы 15 лет
-----------	--------------------	------------------------------	-------------	---

В ходе интервью, каждому эксперту были заданы следующие вопросы:

1. Какие ценообразующие факторы являются основными для встроенных нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области;

2. Степень влияния каждого фактора (вне зависимости от других) на стоимость помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области при этом значение определяется экспертами по специальной шкале интенсивности влияния, учитывающей степень влияния фактора:

Влияет незначительно – 1;

Влияет существенно – 2;

Влияет значительно – 3.

Таблица 9. Результаты опроса экспертов о влиянии факторов на стоимость аренды помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области

Ценообразующие факторы	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Средневзвешенное значение оценка фактора
Продаваемое право	3	2	3	3	2,8
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	3	3	3	3	3,0
Местоположение	3	3	3	3	3,0
Состояние отделки помещений	2	2	2	2	2,0
Тип объекта (здание, встроенное помещение)	2	2	2	2	2,0
Расположение на огороженной территории (на базе)	1	2	1	1	1,3
Расположение относительно красной линии	1	1	2	1	1,3
Материал стен	1	1	1	2	1,3
Наличие инженерных коммуникаций	2	3	2	3	2,5
Состав арендной платы	2	1	1	1	1,3
Этажность (для помещений - этаж расположения)	2	1	1	1	1,3

Степени влияния ценообразующих факторов определяются методом анализа иерархий Томаса Саати, путем построения обратносимметричной матрицы. Составляющими матриц являются интенсивности проявления элемента иерархии I относительно элемента иерархии j , которые определяются экспертно по специальной шкале интенсивности:

1 – равная важность;

3- умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7- значительное превосходство над другим;

9 – очень сильное превосходство над другим;

2,4,6,8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим фактором j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(i, j) = 1/b$. Сравнение элементов a и b проводится по следующим критериям:

- какой из элементов важнее или имеет большее воздействие:
- какой из элементов более вероятен.

Построение матрицы начинается с тех факторов, которые получили наибольший балл у экспертов, т.е. тип цены и местоположение. В соответствующей строке расставляются баллы, характеризующие превосходство данного фактора над другими факторами.

Например, «Состояние отделки помещений» и «Этажность (для помещений - этаж расположения)» в таблице имеют равные баллы – 2. Следовательно, «Состояние отделки помещений» и «Этажность (для помещений - этаж расположения)» имеют равную важность по степени влияния на стоимость. Таким образом, в строке «этаж расположения» и «техническое состояние зданий», и в строке «Техническое состояние зданий и помещений» и «Этажность (для помещений - этаж расположения)» ставится «1». В строке «местоположение/наличие отдельного входа» ставится интенсивность «б», так как «местоположение» существенно превосходит «наличие отдельного входа» согласно таблице. Остальные ячейки заполняются аналогично.

Значение весового коэффициента рассчитывается как отношение суммы относительных коэффициентов для каждого фактора к итоговой сумме итоговых коэффициентов.

Таблица 10. Матрица степени влияния факторов на стоимость аренды помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области

Ценообразующие факторы	Продаваемое право	Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Местоположение	Состояние отделки помещений	Тип объекта (здание, встроенное помещение)	Расположение на огороженной территории (на базе)	Расположение относительно красной линии	Материал стен	Наличие инженерных коммуникаций	Состав арендной платы	Этажность (для помещений - этаж расположения)	Сумма относительных коэффициентов	Значение весового коэффициента
Продаваемое право	1	0,5	0,5	3	3	4	4	4	2	4	4	30	0,13
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	2	1	1	4	4	6	6	6	3	6	6	45	0,20
Местоположение	2	1	1	4	4	6	6	6	3	6	6	45	0,20
Состояние отделки помещений	0,33	0,25	0,25	1	1	3	3	3	0,33	3	3	18,16	0,08
Тип объекта (здание, встроенное помещение)	0,33	0,25	0,25	1	1	3	3	3	0,33	3	3	18,16	0,08
Расположение на огороженной территории (на базе)	0,25	0,16	0,16	0,33	0,33	1	1	1	0,2	1	1	6,43	0,03
Расположение относительно красной линии	0,25	0,16	0,16	0,33	0,33	1	1	1	0,2	1	1	6,43	0,03
Материал стен	0,25	0,16	0,16	0,33	0,33	1	1	1	0,2	1	1	6,43	0,03

Наличие инженерных коммуникаций	0,5	0,33	0,33	3	3	5	5	5	1	5	5	33,16	0,14
Состав арендной платы	0,25	0,16	0,16	0,33	0,33	1	1	1	0,2	5	5	14,43	0,06
Этажность (для помещений - этаж расположения)	0,2	0,16	0,16	0,33	0,33	1	1	1	0,2	1	1	6,38	0,03
												229,58	1,00

Таким образом, из приведенных расчетов следует, что основными ценообразующими факторами, наиболее влияющими на стоимость аренды помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области, являются: местоположение и тип цены. Также, существенное влияние на стоимость объекта оказывают техническое состояние зданий и помещений, передаваемое право, материал стен, состав арендной платы и наличие инженерных коммуникаций.

Поскольку сумма весовых коэффициентов остальных факторов меньше, чем весовой коэффициент наименее значимого из основных ценообразующих факторов, в дальнейшем, при расчете объекта оценки, другие факторы (расположение относительно красной линии, этаж, наличие отдельного входа, материал стен, расположение на закрытой территории) не учитываются.

Таким образом, основными ценообразующими факторами при аренде помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области являются:

Таблица 11. Ценообразующие факторы при аренде помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Предлагается только право собственности
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, Предложение: среднее значение скидки при сдаче в аренду 8 % (Согласно сведениям, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости» Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.
Местоположение	Величина корректировки на местоположение определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.; Нижний Новгород, 2020 г. Объект расположенный в «Райцентре сельскохозяйственного района» дешевле аналогичного объекта в «Райцентре с развитой промышленностью» в среднем на 16%.
Инженерные системы здания	Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2385-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda) Объекты с такими коммуникациями как «Водоснабжение и канализация» дороже аналогичных объектов без коммуникаций в среднем на 12%.
Состояние отделки помещений	Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2380-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda) Объекты с классом качества «Стандарт» дешевле аналогичного объекта «Премиум» в среднем на 24%
Масштаб	Величина корректировки определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.; Нижний Новгород, 2020 г. Объект площадью менее 50 кв.м. дороже аналогичного площадью 50-150 кв.м. в среднем на 11%.

Величина НДС в ежемесячной арендной плате собственниками помещений также не учитывается.

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

В настоящем Отчете объектом оценки является: право пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11.

Оценщиком было установлено, что рынок «прав пользования на условиях аренды недвижимым имуществом» в Амурской области представлен предложениями об аренде нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения с указанием арендных ставок.

Таким образом, для целей настоящей оценки необходимо рассмотреть сегмент аренды объектов коммерческой недвижимости – нежилых помещений в населенных пунктах Амурской области.

Согласно проведенному анализу наилучшего использования нежилого помещения, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, НЭИ объекта аренды является использование как свободное помещение.

Среднее значение ставки аренды встроенных нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области по состоянию на дату оценки составляет 366 руб. за 1 кв.м. (с диапазоном значений от 97 руб. за кв.м. до 543 руб. за кв.м.).

Главные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на величину ставки аренды встроенных нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области:

- Экономические (ухудшение экономической условий кредитования, ухудшение экономической ситуации, рост инфляции) - степень влияния на рынок недвижимости очень высокая в связи с тем, что благосостояние потребителя напрямую определяет спрос на рынке, и соответственно влияет на развитие рынка в целом.

- Политические (возрастающие геополитические риски, вводимые санкции) - влияние данной группы факторов значительное. Так, нестабильная политическая ситуация снижает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка.

- Социальные (высокий уровень безработицы, рост числа безработных) - степень влияния социальных факторов очень высокая. Так, понижение уровня благосостояния населения замедляют развитие рынка недвижимости.

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на земельные участки через основные ценообразующие факторы, выявленные при анализе рынка.

Основные характеристики рынка:

Таблица 12. Основные характеристики рынка аренды встроенных нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	Цены предложения стабильные
спрос	Значительный
предложение	Средняя емкость рынка
ликвидность,	Сроки экспозиции 8 месяцев (https://statirelt.ru/statistika-

	rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2021-goda)
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Резкие колебания не наблюдаются
Емкость рынка	Средняя емкость рынка

Анализ рынка показывает, что основными ценообразующими факторами на рынке аренды коммерческой недвижимости Амурской области являются:

Таблица 13. Ценообразующие факторы при аренде помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Предлагается только право собственности
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, Предложение: среднее значение скидки при сдаче в аренду 8 % (Согласно сведениям, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости» Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.
Местоположение	Величина корректировки на местоположение определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.; Нижний Новгород, 2020 г. Объект расположенный в «Райцентре сельскохозяйственного района» дешевле аналогичного объекта в «Райцентре с развитой промышленностью» в среднем на 16%
Инженерные системы здания	Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2385-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2021-goda) Объекты с такими коммуникациями как «Водоснабжение и канализация» дороже аналогичных объектов без коммуникаций в среднем на 12%.
Состояние отделки помещений	Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2380-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda) Объекты с классом качества «Стандарт» дешевле аналогичного объекта «Премиум» в среднем на 24%
Масштаб	Величина корректировки определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.; Нижний Новгород, 2020 г. Объект площадью менее 50 кв.м. дороже аналогичного площадью 50-150 кв.м. в среднем на 11%.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 14. Диапазон цен предложения к аренде помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области (ФСО 7, п. 11).

Местоположение	Категория	Диапазон ставки аренды, руб./кв. м.
Населенные пункты Амурской области	Помещения свободного назначения в населенных пунктах Амурской области	97 - 543

Величина НДС в ежемесячной арендной плате собственниками помещений также не учитывается.

11.РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 ч. IV)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается **рыночная арендная плата**.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного

Не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта аренды, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого помещения и его технического состояния.

Анализ проводится в следующей последовательности:

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого помещения и его технического состояния. Анализ проводится в следующей последовательности:

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Определение наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости базируется на вышеперечисленных 4-х критериях.

Проведенное выше исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушали бы существующий вариант использования объектов.

1. Физически возможные варианты использования:

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

2. Законодательно разрешенное использование.

3. Физически осуществимое использование

4. Финансово осуществимое использование:

Варианты использования, приносящие прибыль и обеспечивающие максимальную доходность для недвижимого имущества приняты в следующих вариантах:

Вариант 1 - помещение свободного назначения,

Вариант 2 – торговое помещение,

Вариант 3 – офисное помещение,

Вариант 4 – производственно-складского назначения.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования помещения приведен в таблице 15.

Таблица 15. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования для помещения площадью 266,6 кв. м.

Факторы	Торгового назначения	Офисного назначения	Производственно-складского назначения
Потенциал местоположения	-	-	+
Рыночный спрос	+	+	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	+	-
Максимальная эффективность	-	-	-

Итого	4	4	3
--------------	----------	----------	----------

Вывод наилучшего и наиболее эффективного использования

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, текущего использования, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а, также учитывая проведенный анализ возможных функций использования помещения, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием нежилого помещения, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., расположенного по адресу: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, является его использование в качестве офисно-торгового помещения.

Таблица 16. Вывод по ННЭИ

Наименование помещения	Назначение
Нежилое помещение, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенное на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м.	Офисно-торговое назначение

12. РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 пп. 11, пп. 12-14, пп. 15-17, пп. 18-20, пп. 24-25, ФСО 3 п. 8 и, ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII)

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 13 ФСО 1 «13. *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 14 ФСО 1 «14. *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».

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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».

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

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбор оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация

должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «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.

В настоящем исследовании были применены только один обязательный подхода к оценке, а именно: сравнительный подход.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

13. Раздел 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 22)

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- * изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- * сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- * анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- * корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- * согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Подраздел 1. Возможность применения сравнительного подхода (ФСО 1 п. 11)

В данном случае имеется достаточная база данных по ценам аренды аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода.

Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщиком был использован сравнительный подход, применен метод прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22).

Подраздел 2. Цели и задачи оценки (ФСО 1 п. 11)

Целью оценки является - определение рыночной стоимости.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости для использования результатов оценки при заключении договора аренды объекта оценки в качестве обоснования цены договора.

Подраздел 3. Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1 п. 11)

В рамках данного отчета предполагаемым использованием результатов оценки является - для использования результатов оценки при заключении договора аренды объекта оценки в качестве обоснования цены договора.

Подраздел 4. Допущения (ФСО 1 п. 11)

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Целью оценки в рамках данного Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Также, в задании на оценку, согласно договору № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г., требование расчета возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, отсутствует. Таким образом, в рамках данного Отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком не указывается.

Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Подраздел 5. Полнота и достоверность исходной информации (ФСО 1 п. 11)

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации, данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Подраздел 6. Выбор/отказ подхода, используемого оценщиком (ФСО 1 п. 11)

В данном случае имеется достаточная база данных по ценам аренды аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода.

Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщиком был использован сравнительный подход, применен метод прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22).

Подраздел 7. Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22)

Подраздел 7.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1, ФСО 7 22в)

В качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа предложений по аренде помещений выбраны встроенные нежилые помещения свободного назначения, расположенные в населенных пунктах Амурской области.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам коммерческой недвижимости из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: газеты 2x2, АВИТО (www.avito.ru), <http://www.domofond.ru/>. Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов свободного назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа предложений аренды помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области (всего 3 аналога), сопоставимые с оцениваемым объектом (объекты №№ 1,2,4) представленные в анализе рынка (раздел 9 отчета).

Оценщик использует в расчетах лишь часть доступных объектов-аналогов по следующим основаниям:

- представленный в таблице № 7 объект № 2 (раздел 9 отчета) представляет собой отдельностоящее здание.

- представленные в таблице № 7 объекты №№ 5,6,7,8 (раздел 9 отчета) отличаются от оцениваемого объекта местоположением (населенные пункты значительно отличаются от оцениваемого объекта по экономическим характеристикам).

Использование в расчетах объектов данных объектов, наряду с остальными использованными в расчетах аналогами, дает необоснованный результат, т.к. ошибка

интервального оценивания в случае их применения превышает максимальное нормативное значение. Это связано с тем, что значения цен для данных аналогов также близки к экстремальным в рамках отобранной выборки.

В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв. м. общей площади Объекта. После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений аренды объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

В результате анализа рынка аренды помещений свободного назначения были подобраны аналоги, близкие по физическим характеристикам, целевому назначению и правовому статусу оцениваемому объекту.

Таблица 17. - Сводная таблица использованных в расчетах аналогов

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект
Адрес объекта	Амурская область, Райчихинск, Пионерская ул., 31	Амурская область, Октябрьский р-н, с. Екатеринославка, Комсомольская ул., 57	Амурская область, Шимановск, ул. Крупской, 1/20	Амурская область, Октябрьский р-н, с. Варваровка, ул. Молодежная 1 Микрорайон, д. 11
Описание объекта	Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 160м2. По соседству в данном здании осуществляют деятельность три магазина(стройматериалы, электро / бензоинструмент и разливное пиво). Центральное отопление, удобная парковка, отдельный вход. Подходит под любой вид деятельности. Также рассматриваем вариант продажи или обмена данного помещения.	АО "Почта России" предоставляет в аренду без посредников нежилое помещение площадью 245,5 кв.м, расположенное на 2 этаже по адресу: 676630, Амурская обл, Октябрьский р-н, Екатеринославка с, Комсомольская ул, дом № 57. Год постройки - 1975. Материал стен кирпичные.	АО "Почта России" предоставляет в аренду без посредников нежилое помещение площадью 55,5 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: 676306, Амурская обл, Шимановск г, Крупской ул, дом № 1. Год постройки - 1964. Материал стен кирпичные. Планировка кабинетная. Высота потолков - 3,29 м. Основное назначение - помещение свободного назначения.	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	160	245,5	55,5	266,6
Цена предложения аренды, руб./ кв. м	97	97	248	
Назначение объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Дата сделки (предложения)	02.07.2021	01.03.2021	28.04.2021	-
Сделка/ предложение	предложение	предложение	предложение	
Источник информации (в том	https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya	ekaterinoslavka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno	shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno	

число контактный телефон):	_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_106_1896736	nogo_naznacheniya_245.50_m_2097630439	go_naznacheniya_55.50_m_1745071068	
Состояние помещения	Удовлетворительное состояние. Стандартный ремонт	Удовлетворительное состояние/требуется ремонт	Удовлетворительное состояние. Стандартный ремонт	Удовлетворительное состояние. Стандартный ремонт
Наличие коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации

Подраздел 7.2. Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади помещения. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров аренды, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Подраздел 7.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 7 п. 22д, п. 22е).

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия аренды (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки)
- на местоположение,
- на техническое состояние здания,
- на этаж расположения,
- наличие инженерных коммуникаций

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_n = Ц_d + (1 + K\%) \text{ или } Ц_n = Ц_d + K_a, \text{ где} \quad (1)$$

$Ц_n$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_d$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K\%$ - относительная корректировка в %;

K_a - абсолютная корректировка в руб./кв. м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

В расчетах также следует учесть, содержит ли цена в своем составе НДС или нет и привести расчетные цены предложения к единому базису: цена предложения без учета НДС.

В практике продаж объектов недвижимости в настоящее время стоимость земельного участка отдельно не выделяется. Обычно считается, что земельный участок «прилагается» к расположенному на нем зданию в соответствии со строительными нормами и муниципальными нормами. В противном случае размер земельного участка указывается отдельно при продаже объекта, и тогда на него делается корректировка. В случае с нормированным размером земельного участка его стоимость учитывается при корректировке на месторасположение, а стоимость сделки уже включает стоимость прав на земельный участок.

Для того чтобы определить среднюю величину стоимости за 1 квадратный метр объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены следующие корректировки: на состав передаваемых прав на объект; на условия аренды (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки); на местоположение; на техническое состояние здания; на этаж расположения; наличие инженерных коммуникаций; на состав арендной платы; на масштаб. Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время аренды, условия аренды и финансирования сделки не требуется.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

По оцениваемому объекту оценивается право аренды. Сопоставимые объекты - аналоги №№ 1,2,3 также сдаются в аренду, введение корректировок не требуется.

Тип цены (цена предложения / цена сделки)

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, Оценщиком в расчетах были использованы цены предложения. В данном случае, чтобы устранить погрешность Оценщиком была применена скидка на торг. Согласно сведений, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. подход, основанный на использовании процентных корректировок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. При определении величины скидки на торг, Оценщик использовал значения скидок на торг, усредненные по городам России, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. При этом, чтобы учесть влияние на величину скидки ликвидности оцениваемого объекта, усредненные показатели скидок приведены в Справочнике для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Так, в таблице Справочника, среднее значение скидки на цены офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости указано как 8,4 %. Таким образом, Оценщик принял решение установить величину скидки на торг для объектов-аналогов №№ 1-3 в размере 8,4 %.

Корректировка на местоположение

Величина корректировки на местоположение определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020», Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020г.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Таблица 4

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Согласно данных таблицы Справочника, объект оценки относится к категории «Прочие населенные пункты».

Объект-аналог №№1,3 относится к категории «Райцентры с развитой промышленностью», величина корректировки составит 0,68 или (-32%).

Объект-аналог №2 относится к категории «Райцентры сельскохозяйственных районов», величина корректировки составит 0,81 или (-19%).

Корректировка на размер площади (масштаб)

Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)**

- **Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.**

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, классом площади объекта).

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается формулой:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общесравняемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_n)^n$$

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Масштаб	266,6	160	245,5	55,5
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, в долях		0,917	0,986	0,766

Корректировка на техническое состояние

Объект-аренды, как и объекты-аналоги находится в удовлетворительном техническом состоянии, введение корректировок не требуется.

Корректировка на уровень отделки объекта

Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>)

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2021 года
расчет портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, лепничные кронштейны) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,17	1,09

Объект оценки имеет простую отделку.

Аналоги №№1,3 также имеют простую внутреннюю отделку, введение корректировки не требуется.

Аналог №2 требует проведение полного косметического ремонта, величина корректировки составит 1,11 (1,0 / 0,9).

Корректировка на инженерные системы

Согласно результатам осмотра, а также, в соответствии с данными технического паспорта, встроенное помещение расположено в здании с центральными коммуникациями, также как и объекты-аналоги №№ 1-3, таким образом, введение корректировок не требуется.

Корректировка на состав арендной платы

Объекты-аналоги №№ 1-3 сдаются в аренду без учета коммунальных платежей. Таким образом, введение корректировок не требуется.

Подраздел 7.4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (ФСО 1 п. 22в)

Для определения весов результатов полученных аналогов в сравнительном ориентире рыночной стоимости объекта оценки используем размышления следующего характера: чем меньше подвергался аналог корректировке, тем вес придаем больший и наоборот. Весовые коэффициенты принимаются с учетом значения чистой коррекции цены расчетным путем по формуле: $(1 - a_n / \sum a) * 100 / (n * 100 - 100)$ где, n - общее количество аналогов; a - чистая коррекция в % от цены; a_n - чистая коррекция в % от цены соответствующего аналога, при n=1 первого аналога, при n=2 второго и т.д.; $\sum a$ - сумма чистой коррекции всех аналогов в % от цены

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Подраздел 7.5. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж (ФСО 1 пп. 14, 22)

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Таблица 18. – Корректировки для метода сравнимых продаж

Критерии сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1061896736	ekaterinoslavka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.50_m_2097630439	shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.50_m_1745071068
Размер (общая площадь), кв.м	266,6	160	245,5	55,5
Единицн. цена, руб./кв.м (без НДС)		219	97	248
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		219	97	248
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		219	97	248
Тип цены	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, %		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		200	89	227
Состояние рынка (дата продажи)	06.07.2021	02.07.2021	01.03.2021	28.04.2021
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		200	89	227
Местоположение	Амурская область, Октябрьский р-н, с. Варваровка, ул. Молодежная 1 Микрорайон, д. 11	Амурская область, Райчихинск, Пионерская ул., 31	Амурская область, Октябрьский р-н, с. Екатеринославка, Комсомольская ул., 57	Амурская область, Шимановск, ул. Крупской, 1/20
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, %		-32,00%	-19,00%	-32,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		136	72	154
Характеристики				
Масштаб	266,6	160	245,5	55,5
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, в долях		0,917	0,986	0,766
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		125	71	118
Техническое состояние, уровень отделки	Удовлетворительное состояние. Стандартный ремонт	Удовлетворительное состояние. Стандартный ремонт	Удовлетворительное состояние/требуется ремонт	Удовлетворительное состояние. Стандартный ремонт
Качество относительно объекта		равное	хуже	равное
Корректировка, %		0,0%	11,0%	0,0%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		125	79	118
Состав арендной ставки	Без учета	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных	Без учета коммунальных платежей

	коммунальных платежей		платежей	
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		125	79	118
Инженерные системы здания				
Электричество	От сетей города	От сетей города	От сетей города	От сетей города
Отопление	От сетей города	От сетей города	От сетей города	От сетей города
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, в %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		125	79	118
Общая чистая коррекция		93,82	18,16	129,70
В % от цены продажи		42,89	18,79	52,30
Сумма всех % от цены продажи		113,98		
Весовой коэффициент		0,31	0,42	0,27
Цена за ед. общей площади, руб.		104		

В отношении эксплуатационных и коммунальных расходов необходимо отметить следующее.

В ходе анализа рынка объекта оценки оценщиком было установлено, что в практике аренды нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения Амурской области эксплуатационные и коммунальные расходы не включены в арендные платежи. Величина НДС в ежемесячной арендной плате собственниками помещений также не учитывается.

Таким образом, в рассчитанную оценщиком стоимость права пользования на условиях аренды нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№ 3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, эксплуатационные и коммунальные расходы и величина НДС также не включены

Согласно проведенного оценщиком анализа рынка аренды помещений свободного назначения, диапазон цен предложения к аренде данных объектов в населенных пунктах Амурской области составляет:

Таблица 19. Диапазон цен предложения к аренде помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области (ФСО 7, п. 11)

Местоположение	Категория	Диапазон ставки аренды, руб./кв. м.
Населенные пункты Амурской области	Помещения свободного назначения в населенных пунктах Амурской области	97 - 543

Согласно проведенных расчетов, стоимость 1 кв.м. объекта аренды составляет 104 руб./мес. Учитывая тот факт, что предложения к аренде помещений свободного назначения в населенных пунктах Амурской области на рынке выставляются без учета сидки на торг, но с возможностью ее применения, а также, с учетом корректировки на местоположение и состояние объекта, можно сделать вывод о том, что рассчитанная стоимость 1 кв. м. соответствует рыночному интервалу.

Для определения стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом: нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11 с указанием годовой ставки арендной платы, проведем соответствующие вычисления:

$$104 * 12 = 1\ 248 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «06» июля 2021 г. составляет (округленно, без учета НДС):

1 248,00 рублей за 1 кв.м. в год

Для определения стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом: нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11 с указанием месячной арендной платы, проведем соответствующие вычисления:

104 * 266,6 = 27 726 руб.

Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) месяца (месячной арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «06» июля 2021 г. составляет (округленно, без учета НДС):

27 726,00 рубля в месяц

14. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 18-20, ФСО 3 п. 8 и, к, ФСО 7 п. 24)

В соответствии с Федеральным Стандартом оценки, обязательным для применения субъектами оценочной деятельности - ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний».

Подраздел 1. Возможность применения затратного подхода (ФСО 1 п. 11)

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Согласно п. 24в ФСО № 7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В данном случае имеется достаточная база данных по ценам предложения по аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода.

Кроме того, затратный подход в силу своих особенностей в полной мере не учитывает существенных факторов, оказывающих влияние на цену объектов недвижимости – местоположение, транспортную доступность, возможность получения дохода.

Данный подход оценивает объект с позиций затрат, необходимых для создания объекта недвижимости. Данный подход не учитывает влияние на стоимость объекта таких факторов, как транспортную доступность, высокий людской трафик и доходность объекта.

Учитывая изложенное, Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Подраздел 2. Цели и задачи оценки (ФСО 1 п. 11)

Целью оценки является - определение рыночной стоимости.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости для использования результатов оценки при заключении договора аренды объекта оценки в качестве обоснования цены договора.

Подраздел 3. Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1 п. 11)

В рамках данного отчета предполагаемым использованием результатов оценки является - для использования результатов оценки при заключении договора аренды объекта оценки в качестве обоснования цены договора.

Подраздел 4. Допущения (ФСО 1 п. 11)

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Целью оценки в рамках данного Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Также, в задании на оценку, согласно договору № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г., требование расчета возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, отсутствует. Таким образом, в рамках данного Отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком не указывается.

Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Подраздел 5. Полнота и достоверность исходной информации (ФСО 1 п. 11)

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была

получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации, данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Подраздел 6. Выбор/отказ подхода, используемого оценщиком (ФСО 1 п. 11)

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Согласно п. 24в ФСО № 7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, *когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке*, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В данном случае имеется достаточная база данных по ценам предложения по аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода.

Кроме того, затратный подход в силу своих особенностей в полной мере не учитывает существенных факторов, оказывающих влияние на цену объектов недвижимости – местоположение, транспортную доступность, возможность получения дохода.

Данный подход оценивает объект с позиций затрат, необходимых для создания объекта недвижимости. Данный подход не учитывает влияние на стоимость объекта таких факторов, как транспортную доступность, высокий людской трафик и доходность объекта.

Учитывая изложенное, Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

15.Раздел 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 15-17, ФСО 3 п. 8 и, к, ФСО 7 п. 23)

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объекта как совокупности будущих доходов от его использования.

Подраздел 1. Возможность применения доходного подхода (ФСО 1 п. 11)

Подход с точки зрения дохода 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 (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках данного отчета не применялся.

Подраздел 2. Цели и задачи оценки (ФСО 1 п. 11)

Целью оценки является - определение рыночной стоимости.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости для использования результатов оценки при заключении договора аренды объекта оценки в качестве обоснования цены договора.

Подраздел 3. Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1 п. 11)

В рамках данного отчета предполагаемым использованием результатов оценки является - для использования результатов оценки при заключении договора аренды объекта оценки в качестве обоснования цены договора.

Подраздел 4. Допущения (ФСО 1 п. 11)

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Целью оценки в рамках данного Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Также, в задании на оценку, согласно договору № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г., требование расчета возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, отсутствует. Таким образом, в рамках данного Отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком не указывается.

Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по

истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Подраздел 5. Полнота и достоверность исходной информации (ФСО 1 п. 11)

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации, данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Подраздел 6. Выбор/отказ подхода, используемого оценщиком (ФСО 1 п. 11)

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объекта как совокупности будущих доходов от его использования.

Подход с точки зрения дохода 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 (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках данного отчета не применялся.

16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ (ФСО 3 п. 8 к, ФСО 1 пп. 25, 26, ФСО 7 Ч. VIII)

Решение вопроса, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При оценке объекта недвижимости был применен только один возможный подход к оценке рыночной стоимости, следовательно, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется. Результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В связи с тем, что при оценке объекта недвижимости был применен только один возможный подход к оценке рыночной стоимости – сравнительный подход, то результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки и ему присваивается вес в размере 1 (или 100 процентов).

Таким образом, Оценщик определил следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта недвижимости:

Таблица 20. Определение весов различных подходов, примененных к оценке объекта оценки

Подход к оценке	Вес	Комментарий
Оценка затратным подходом	-	Не применялся
Оценка сравнительным подходом	1	Надежный и достоверный
Оценка доходным подходом	-	Не применялся

Таблица 21. Согласование результатов расчетов годовой ставки арендной платы различными подходами к оценке стоимости

Наименование	Результат расчета, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.
Оценка по затратному подходу	не применялся	-	-
Оценка по сравнительному подходу	1 248,00	1	1 248,00
Оценка по доходному подходу	не применялся	-	-
Рыночная стоимость		1	1 248,00

Вывод:

В отношении эксплуатационных и коммунальных расходов необходимо отметить следующее.

В ходе анализа рынка объекта оценки оценщиком было установлено, что в практике аренды нежилых офисно-торговых помещений, а также помещений свободного назначения Амурской области эксплуатационные и коммунальные расходы не включены в арендные платежи.

Величина НДС в арендной плате собственниками помещений также не учитывается.

Таким образом, в рассчитанную оценщиком стоимость права пользования на условиях аренды нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11., платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости и величина НДС не входят. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) года (годовой ставки арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «06» июля 2021 г. составляет (округленно, без учета НДС):

1 248,00

(Одна тысяча двести сорок восемь) рублей за 1 кв.м. в год

Рыночная стоимость права пользования объектом недвижимого имущества в течение 1 (одного) месяца (месячной арендной платы): нежилым помещением, площадью 266,6 кв.м. (помещения №№3-12, №51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 на поэтажном плане строения) расположенным на 1 и 2 этажах нежилого здания дома культуры, общей площадью 1283,5 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Амурская область, Октябрьский район, с. Варваровка, м-н 1, ул. Молодежная, д. 11, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на «06» июля 2021 г. составляет (округленно, без учета НДС):

27 726,00

(Двадцать семь тысяч семьсот двадцать шесть) рублей в месяц

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п. 12 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.).

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта

стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору № АЛ-154/21 от «30» июня 2021 г. (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- Осмотр объекта, который являлся предметом рассмотрения в настоящем отчете, был произведен 06.07.2021 г. оценщиком Воробьевой И.Н.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

ООО «АЛЬФАРД»

И.Н. Воробьева

Генеральный директор

ООО «АЛЬФАРД»

И.Н. Воробьева

17. РАЗДЕЛ 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации
Налоговый кодекс Российской Федерации
Земельный кодекс Российской Федерации
Градостроительный кодекс Российской Федерации
Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508,
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

Методические материалы

D.Ellerman: "Mathematics of Real Estate Appraisal", April 1994, EDI of the World Bank.
Абрамов А.Е., Волкова В.П. Оценка стоимости объектов приватизации в РФ.-М., АКДИ, вып. № 17, 1993.
Агапов Н.Н. и др. Методические основы оценки недвижимости, -М., РЭА, 1996.
Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М., ФиС, 1996.
Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.
Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебника курса. -М., Азбука, 1997.
Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости, Учебник.-М.,1999,592с, 5000.
Горемыкин В.А. Российский земельный рынок. - М., Инфра-М., 1996.
Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб, ГУЛ и ОН, 1997.
Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб.
Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000
Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. Практическое пособие. М., 1997.320с. 18000.
Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997.
Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. -М., Финстатинформ, 1996.
Конституция Российской Федерации.
Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М., РДЛ,1998,224с,4500.
Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999
Минстрой России. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР) - М., 1999.

- Организация оценки и налогообложения недвижимости. Том 1и2 под общ. ред. Эккерта Д.К.- М., РОО Академия оценки. СТАР ИНТЕР, 1997.
- Основы бизнеса на рынке недвижимости. - СПб, ДЕАН+АДИА-М., 1997.
- Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995.
- Остапенко В.В. Оценка основных фондов и предприятий. - М., НИФИ,1996.
- Оценка земельной собственности. П/р. Эккерта Д.К.Красногорск, 1993,59с.
- Оценка земельных ресурсов. Под общей ред. Антонова В.П. Лойко П.Ф.-М., Ин-т оценки природных ресурсов, 1999. (учебное пособие)
- Оценка земельных ресурсов.-М., Русская оценка,1998.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий //М. “Радио и связь”, 1993.
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПб, СПбГТУ, 1996.
- Тарасевич Р.И. Оценка недвижимости. - СПб, Изд. СПбГТУ, 1997.
- Теория и методы оценки недвижимости. Учебное пособие. СПб, изд-во Спб ГУЭФ, 1998.
- Управление портфелем недвижимости. Уч. Пособие для вузов. Пер. с англ. - М., ЮНИТИ,1998.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости- М., Дело, 1995.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, - М., РОО,1994.,231с.
- Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М., Русская деловая литература. 1996.
- Черняк В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве. - М., РДЛ, 1998, 800с, 1000.
- Шарп, Александер, Бейли, ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ.- М.: ИНФРА-М,1999.
- Экономика и управление недвижимостью. Учебник под ред. Грабовского П.Г. М 1999.
- Экономика и финансы недвижимости. Под ред. Пашкуса Ю.В.,-СПб, Изд-во СПбУ,1999.

18. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки
Приложение 2	Источники ценовой информации
Приложение 3	Документы Оценщика и Исполнителя

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Амурской области

Дата выдачи: "09" апреля 2009 года

Документы-основания: Решение Октябрьского районного суда Амурской области от 03.03.2009г

Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование Варваровский сельсовет Октябрьского района Амурской области

Вид права: Собственность

Объект права: Дом культуры, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1283,50 кв. м, инв.№ 10:238:002:006993890, лит. А, адрес объекта: Амурская область, Октябрьский район, Варваровский с/с, с.Варваровка, ул.Молодежная 1 Микрорайон, д.11

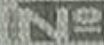
Кадастровый (или условный) номер: 28:19:010711:0867:10:238:002:006993890

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 28-28-04/002/2009-191

Регистратор Дулова И. Ю.


(подпись)

28 АА 286456



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
АМУРСКИЙ ФИЛИАЛ
Октябрьское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение : Жилищно-коммунальное хозяйство.

(на помещение нежилого помещения)

Область *Амурская*
Район *Октябрьский*
Город (пос.) *Варшавка*
Улица *Молодежная*

Инвентарный номер	10.238.002.006993890.0000.20001
Реестровый номер	041206.002.006993890.0000.20001
Кадастровый номер	

Квартал №

Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый номер	

Составлен по состоянию на "19" мая 2008 г.

2823

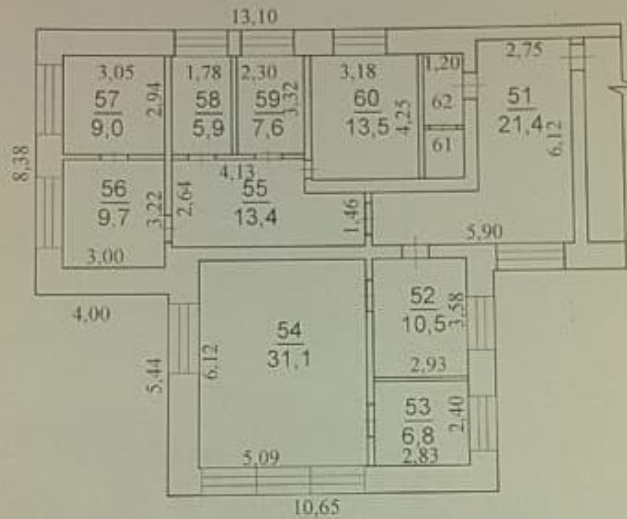
000252

XI. Техническое описание служебных простроек

Наименование конструктивных элементов	литер	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Провмы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
% износа	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X

Наименование конструктивных элементов	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Провмы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X

Наименование конструктивных элементов	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.	литера H =	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Провмы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
	Итого	100	X		Итого	100	X		Итого	100	X



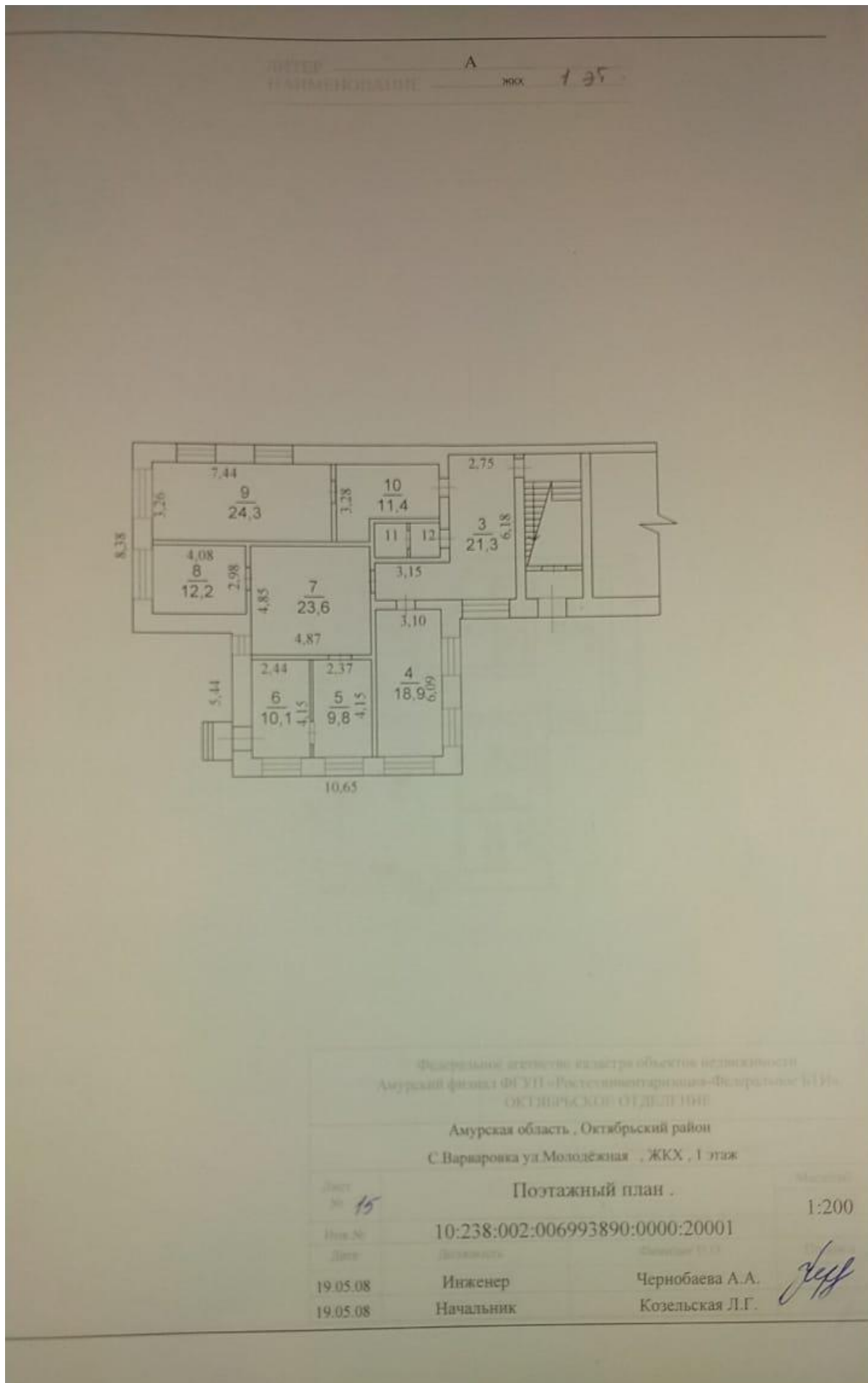
Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Амурский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ
ОКтябрьское отделение

Амурская область, Октябрьский район
С. Варваровка ул. Молодёжная, ЖКХ, 2 этаж

Поэтажный план

10:238:002:006993890:00:00:20001

№ документа	Дата	Должность	Подпись (И.О.Ф.)	Масштаб
16	19.05.08	Инженер	Чернобаева А.А.	1:200
	19.05.08	Начальник	Козельская Л.Г.	



12	Туалет	1,28x2,00						2,6	
	Итого по 1 этажу:							71,6	136,8
2	51 Коридор	2,75x6,12+4,6						21,4	21,4
	52 Служебное помещ	2,93x3,58							6,5
	53 Служебное помещ	2,83x2,40							6,8
	54 Служебное помещ	5,09x6,12							31,1
	55 Коридор	4,13x2,64+2,5						13,4	13,4
	56 Служебное помещ	3,00x3,22							9,7
	57 Служебное помещ	3,05x2,94							9,0
	58 Служебное помещ	1,78x3,30							5,9
	59 Служебное помещ	2,30x3,32							7,6
	60 Служебное помещ	3,18x4,25							13,5
	61 Туалет	1,20x1,84						2,2	2,2
	62 Туалет	1,20x2,28						2,7	2,7
	Итого по 2 этажу:							39,7	129,8
	Всего :							155,3	266,6

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
					Балансовая стоимость составляет 1307700,82 (один миллион триста семь тысяч семьсот рубл. 82 копейки, остаточная стоимость составляет 1069904,43 (один миллион шестьдесят девять тысяч девять сот четыре рубля 43 копейки). (по данным Варваровского сельсовета).			

Работа выполнена	19.05.2008г		
Исполнил	Чернобаева А.А.		
Начальник	Козельская Л.Г.		



XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на				Стоимость измерителя с поправками	Количество: объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.	
						удельный вес	климатический район	кап							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литер	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)									

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на				12	13	Стоимость измерителя с поправками	15	Восстановит. стоим. в руб.	17	Действительн. стоим. в руб.
						удельный вес	группы на-групы	пита-тельности	климати-ческий район							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			14		16		18
A	ЖКХ	26	101	м3												
<p>Балансовая стоимость составляет 1307700,82 (один миллион триста семь тысяч семьсот рубл. 82 копейки). остаточная стоимость составляет 1069904,43 (один миллион шестьдесят девять тысяч девять сот четыре рубля 43 копейки). (по данным Варваровского сельсовета).</p>																

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____ литера _____				_____ литера _____					
	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.		Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.			
Фундамент										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
% износа	Итого	X	10%	Итого	100	X	10 %	Итого	100	X

Наименование конструктивных элементов	_____ литера _____				_____ литера _____					
	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.		Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.			
Фундамент										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
% износа	Итого	100	X	100	% Итого	100	X	Итого	100	X

Наименование конструктивных элементов	_____ литера _____				_____ литера _____					
	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.		Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффиц.			
Фундамент										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
	Итого	100	X		Итого	100	X	Итого	100	X

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка								
		б. перегородки								
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
		горячее водоснабжение								
		лифты								
вентиляция										
9	Разные работы									
Итого										

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ простая

Код п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осади, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
									износ в % элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка								
		б. перегородки								
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
		горячее водоснабжение								
		лифты								
вентиляция										
9	Разные работы									

Итого

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = _$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения	
									износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка								
		б. перегородки								
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
горячее водоснабжение										
9	Разные работы									
Итого										

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100 = \text{_____} \times 100 = \text{_____} \%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 19 г.
Группа капитальности 1

Число этажей 2
Вид внутренней отделки улучшенная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущий элементный	
										износ в %	
										элемент	к строению
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент		бетонный ленточный		7	1,00	7,00	20	1,40		
2	Стены	а. наружные и их наружная отделка	из кирпича		17	1,0	17,0	25	4,25		
		б. перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	чердачные	плиты жби	трещины	14	1,00	14,00	20	7,00		
		междуэтажные	плиты жби								
		подвальные									
4	Крыша		шиферная четырехскатная	трещины	7	1,00	7,00	35	2,45		
5	Полы		бетонные, линолиум, плитка керамическая	трещины	6	1,00	6,00	30	1,80		
6	Проемы	оконные	двойные створные		6	1,0	6,00	30	1,80		
		дверные	филенчатые, металлич								
7	Внутренняя отделка		штукатурка, побелка, окраска	трещины местами	6	1,00	6,00	30	1,80		
8	Санитарно- и электротехнические работы	отопление центральное	да		22	1,00	22,00	30	6,60		
		водопровод центральный	да								
		канализация	да								
		электроосвещение	да								
		радио									
		телефон	да								
		телевидение									
		ванны									
		горячее водоснабжение									
лифты											
9	Разные работы		прочие		15	1,00	15,00	30	4,50		
					100		100,0		31,80		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{31,6 \times 100}{100} = 32\%$

I. Регистрация прав собственности

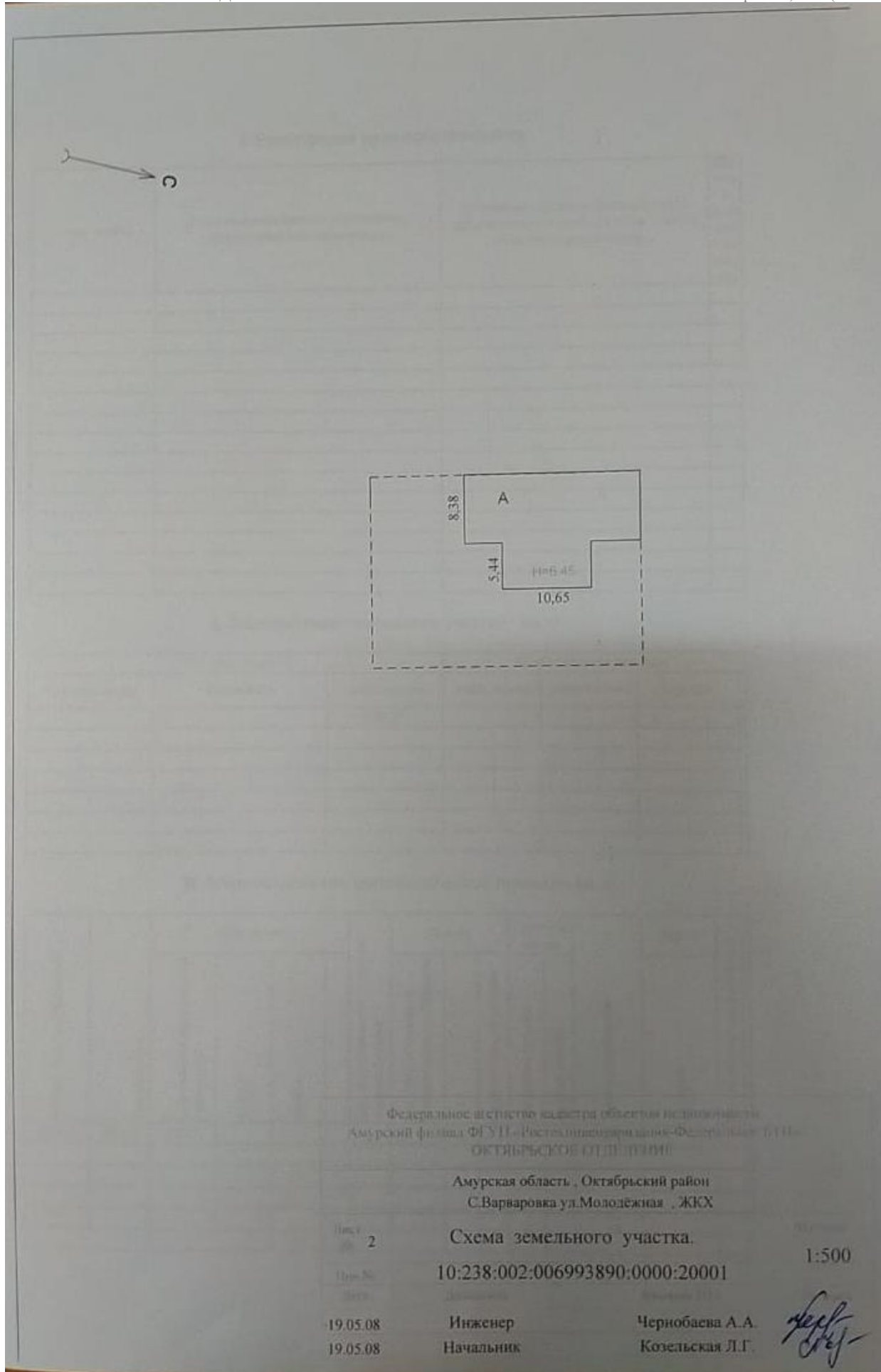
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в доле участия при общедолевой собственности

II. Эксплуатация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		189,30			

III. Благоустройство здания полезной площади кв. м

Водопровод центральный	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты	
		от собственной(квартальной) котельной	от АВГ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с деревянными колонками	централизованное	жидким азотом		грузовые	Электролифты стационарные
266,6	266,6	266,6								266,6		



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Амурской филиал ФГУП «Ростехинформархив» - Федеральное БТИ ОКТЯБРЬСКОЕ С/П/УЗ/И/И		
Амурская область, Октябрьский район С.Варваровка ул. Молодежная, ЖСК		
Лист № 2	Схема земельного участка.	
Лист №	10:238:002:006993890:0000:20001	
Дата	Должность	Подпись
19.05.08	Инженер	Чернобаева А.А.
19.05.08	Начальник	Козельская Л.Г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

06.07.2021

Торговое помещение, 160 м² в Райчихинске | Аренда коммерческой недвижимости в Райчихинске | Авито

Для бизнеса Магазины Помощь



Мои объявления



Александр

Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж.

Поиск по объявлениям

Благовещенск

Найти

Райчихинск · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Торговое помещение, 160 м²

35 000 ₽ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 июля в 18:01

8 909 812-43-19

Написать сообщение

Денис

Арендодатель

На Авито с января 2015

Завершено 19 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

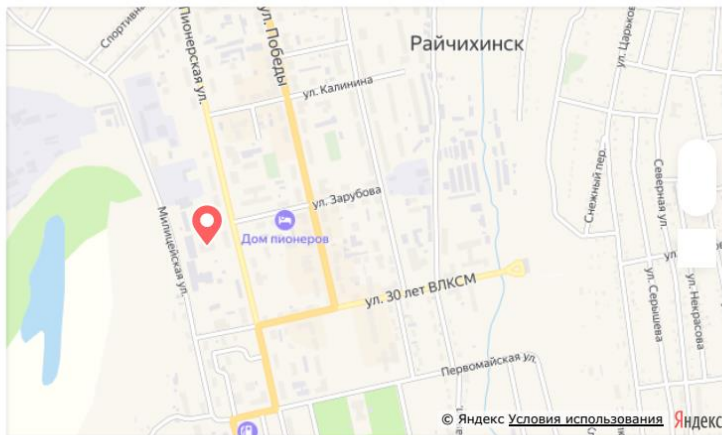
№ 1061896736, 2434 (+4)



Площадь: 160 м²

Амурская область, Райчихинск, Пионерская ул., 31

Скрыть карту



Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 160м². По соседству в данном здании осуществляют деятельность три магазина(стройматериалы, электро/бензо инструмент и разливное пиво). Центральное отопление, удобная парковка, отдельный вход. Подходит под любой вид деятельности.

Также рассматриваю вариант продажи или обмена данного помещения.

Сообщения

https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_1061896736

1/2


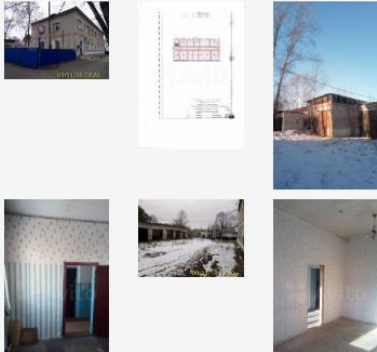
ruads.org

Свободного назначения, 245.50 м²

₽23,731

ekaterinoslavka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.50_m_2097630439

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
Контакт	АО "Почта России"	Тип	компания
Телефон	88007078223	Номер	2097630439
Адрес	Амурская область, Октябрьский р-н, с. Екатеринославка, Комсомольская ул., 57	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Екатеринославка
		Дата публикации	Mon Mar 01 2021
		Дата обновления	Mon Mar 01 2021
		Дата скачивания	Tue Mar 02 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть

АО "Почта России" предоставляет в аренду без посредников нежилое помещение площадью 245,5 кв.м, расположенное на 2 этаже по адресу: 676630, Амурская обл, Октябрьский р-н, Екатеринославка с, Комсомольская ул, дом № 57. Год постройки - 1975. Материал стен кирпичные. Планировка кабинетная. Высота потолков - 3,19 м. Основное назначение - офисное помещение. Вход в помещение общий из общей входной группы. Доступ в помещение - свободный. Общее состояние помещения - требуется текущий ремонт. В помещении имеются: окна, центральное отопление, выделенная электрическая мощность - 10 кВт. Парковка - стихийная. Заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения открытого аукциона 24.03.2021 на право заключения договора аренды в электронной форме на электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк-Автоматизированная система торгов». Номер объекта аренды на ЭТП - SBR012-2102190018. Срок договора аренды (в годах) - 5,0. Начальная стоимость договора составляет 284 774,82 руб. (с учетом НДС) и соответствует годовому размеру арендной платы. Срок приема заявок на аукцион до 22 марта 2021 г. Данное предложение не является публичной офертой.

ruads.org

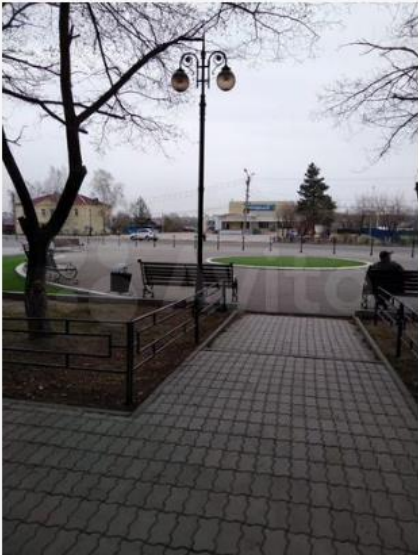

[Назад к поиску](#)

Свободного назначения, 55.50 м²

₽13,764

shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.50_m_1745071068

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
Контакт	АО "Почта России"	Тип	компания
Телефон	88007078223	Номер	1745071068
Адрес	Амурская область, Шимановск, ул. Крупской, 1/20	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Шимановск
		Дата публикации	Wed Apr 28 2021
		Дата обновления	Wed Apr 28 2021
		Дата скачивания	Thu Apr 29 2021
		Снимок оригинального объявления	открыть

АО "Почта России" предоставляет в аренду без посредников нежилое помещение площадью 55,5 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: 676306, Амурская обл, Шимановск г, Крупской ул, дом № 1. Год постройки - 1964. Материал стен кирпичные. Планировка кабинетная. Высота потолков - 3,29 м. Основное назначение - помещение свободного назначения. Вход в помещение отдельный с улицы. Доступ в помещение - свободный. Общее состояние помещения - требуется текущий ремонт. В помещении имеются: окна, канализация/водотведение, центральное отопление, вентиляция, пожарная сигнализация, выделенная электрическая мощность - 42 кВт. Парковка - стихийная. Заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения открытого аукциона 01.06.2021 на право заключения договора аренды в электронной форме на электронной торговой площадке ЗАО «Сбербанк-Автоматизированная система торгов». Номер объекта аренды на ЭТП - SBR012-2104150004. Срок договора аренды (в годах) - 5,0. Начальная стоимость договора составляет 165 168 руб. (с учетом НДС) и соответствует годовому размеру арендной платы. Срок приема заявок на аукцион до 30 мая 2021 г. Данное предложение не является публичной офертой.

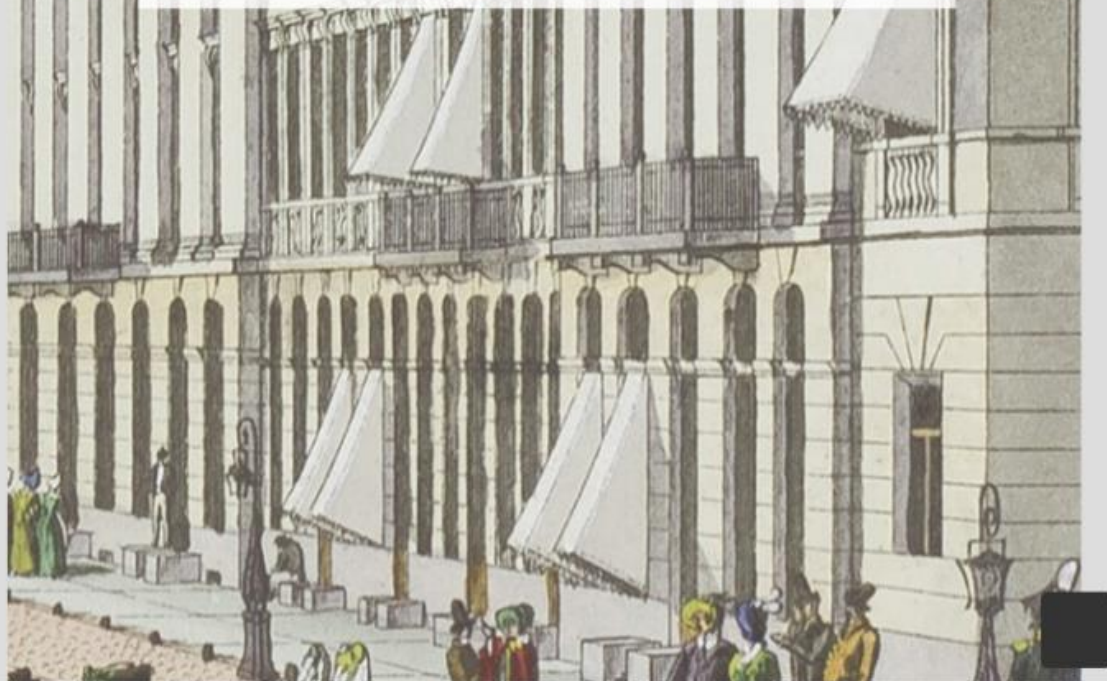
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

*Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов*

*Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода
для г. с численностью менее 500 тыс. человек*



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июль 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 105

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Таблица 2

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июль 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 3

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Таблица 4

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов				0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2021 года

коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка - ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,27	1,97	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,36	2,11	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,07	1,49	1,26
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,12	1,56	1,32
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамическая плитка; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска камешковыми, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы - бесшовный линолеум или дощатые; стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля - рубероид, шифер	0,70	0,97	0,82
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,98	0,83

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2021 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,53	0,72	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, опростроенные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

оборудования (приборы отопления)

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2021 года

расчет портала Статриелт на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,17	1,09

Примечание:

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ



