



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»

 С.С. Ершова

15 октября 2021 года



ОТЧЕТ

№ 5431/21

**об оценке рыночной стоимости арендной платы недвижимого
муниципального имущества: встроенное нежилое помещение общей площадью
126,6 кв.м, расположенное на первом этаже по адресу: г. Волгоград, ул. им.
Лодыгина, 1,
кадастровый номер: 34:34:010046:751**

**АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ)
ОБЪЕКТА**

Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Лодыгина, 1

ЗАКАЗЧИК:

Департамент муниципального имущества администрации
Волгограда

ДАТА ОЦЕНКИ:

15 октября 2021 года

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

15 октября 2021 года – 15 октября 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

15 октября 2021 года

г. Волгоград, 2021 год



15 октября 2021 года

Заместителю руководителя
департамента муниципального имущества
администрации Волгограда
Калининой Е.В.

Уважаемая Елена Валериевна!

В соответствии с муниципальным контрактом № 2021/10 от «09» августа 2021г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы объектов муниципального недвижимого имущества, объектов недвижимого муниципального имущества муниципальной имущественной казны Волгограда для целей управления и распоряжения муниципальной собственностью оценщиками ООО «Аналитик центр» произведена оценка рыночной стоимости арендной платы недвижимого муниципального имущества: **встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул. им. Лодыгина, 1, кадастровый номер: 34:34:010046:751** (Далее Объект оценки). Объект оценки принадлежит на праве собственности городскому округу город – герой Волгоград.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость арендной платы за месяц Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **15 октября 2021 года**

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы в месяц за объект оценки с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, с учетом НДС:

19 749,60 (Девятнадцать тысяч семьсот сорок девять) рублей шестьдесят копеек

В том числе, итоговая величина рыночной стоимости арендной платы в месяц за 1 кв.м. площади объекта оценки в месяц с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, с учетом НДС:

156,00 (Сто пятьдесят шесть) рублей

Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы в месяц за объект оценки с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, без учета НДС:

16 458,00 (Шестнадцать тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей

В том числе, итоговая величина рыночной стоимости арендной платы в месяц за 1 кв.м. площади объекта оценки в месяц с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, без учета НДС:

130,00 (Сто тридцать) рублей

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

*С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»*



Ершова С. С.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ...	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	49
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	58
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЯ	62



1. Основные факты и выводы

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки Объекта является муниципальный контракт № 2021/10 от «09» августа 2021г., заключенный между Департаментом муниципального имущества администрации Волгограда, в лице заместителя руководителя департамента муниципального имущества администрации Волгограда Калининой Елены Валерьевны, действующего на основании Положения о департаменте муниципального имущества администрации Волгограда, утвержденного решением Волгоградской городской Думы от 22.03.2017г. №55/1585 «Об утверждении Положения о департаменте муниципального имущества администрации Волгограда» и распоряжения департамента от 17.04.2020 №1606р «О предоставлении права подписи документов» – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул.им.Лодыгина, 1, кадастровый номер: 34:34:010046:751
2	Общая площадь кв. м.	126,6 кв.м
3	Этаж	1
4	Местоположение	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Лодыгина, 1
5	Имущественные права	Право собственности
6	Субъект права	городской округ город-герой Волгоград

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты стоимости объекта оценки без учета НДС:

Наименование подхода	Значение, руб.
Арендная плата за месяц объекта муниципального недвижимого имущества	
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	16 458,00
Затратный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость арендной платы в месяц за объект оценки с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, с учетом НДС:

19 749,60 (Девятнадцать тысяч семьсот сорок девять) рублей шестьдесят копеек

В том числе, итоговая величина рыночной стоимости арендной платы в месяц за 1 кв.м. площади объекта оценки в месяц с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, с учетом НДС:

156,00 (Сто тридцать шесть) рублей

Рыночная стоимость арендной платы в месяц за объект оценки с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, без учета НДС:



16 458,00 (Шестнадцать тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей

В том числе, итоговая величина рыночной стоимости арендной платы в месяц за 1 кв.м. площади объекта оценки в месяц с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, без учета НДС:

130,00 (Сто тридцать) рублей

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.



2. Задание на оценку

Объект оценки¹	встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул.им.Лодыгина, 1, кадастровые номер: 34:34:010046:751
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул.им.Лодыгина, 1, кадастровые номер: 34:34:010046:751
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о гос. регистрации от 29.04.2013 г. Кадастровый паспорт от 21.09.2009 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременение: договор №1/322-20, заключенный с ООО «ТЭК-5» *Источник информации: Кадастровый паспорт
Цель оценки²	Определение рыночной стоимости арендной платы недвижимого муниципального имущества, расположенного в административных границах муниципального образования город-герой Волгоград
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения³	Результаты оценки будут использованы с целью управления и распоряжения муниципальной собственностью (в том числе стоимости за 1 кв. м).
Вид стоимости⁴	Рыночная (без учета НДС)
Дата оценки⁵	15 октября 2021 года
Дата осмотра⁶	15 октября 2021 года
Срок проведения оценки	15 октября 2021 года – 15 октября 2021 года
Дата составления отчета	15 октября 2021 года
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁷	15 октября 2021 года – 15 апреля 2022 года
Допущения, на которых должна основываться оценка⁸	Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Экологическую экспертизу не проводить. Другие допущения и ограничения представлены в разделе 6 настоящего отчета

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

² Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п. 3 ФСО №2).

³ Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4 ФСО №2).

⁴ При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

⁵ Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

⁶ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁷ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

⁸ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).



3. Заявление о соответствии

3.1. Заявление о соответствии⁹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Аналитик Центр» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении¹⁰

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков,

⁹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

¹⁰ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299;
- стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Отчет составил оценщик:

Ершова Татьяна Моисеевна

Дата составления отчета: 15 октября 2021 года

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика¹¹

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350033, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

¹¹ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



5. Сведения о Заказчике и об оценщике

Таблица 5.1. Сведения о Заказчике и об оценщике

<i>Сведения о заказчике оценки – юридическом лице</i>	
<i>Полное наименование</i>	Департамент муниципального имущества администрации Волгограда
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</i>	1003403446362
<i>БИК</i>	041106001
<i>р/счет</i>	40204810400000000001
<i>Лицевой счет</i>	03768007680
<i>Получатель</i>	УФК по Волгоградской области (департамент финансов администрации Волгограда, департамент муниципального имущества администрации Волгограда)
<i>Банк получателя</i>	Отделение Волгоград г. Волгоград
<i>ИНН</i>	3444074200
<i>КПП</i>	344401001
<i>Адрес заказчика</i>	400066, г. Волгоград, ул. Волгодонская, д. 16
<i>Сведения об оценщике(-ах), работающем(-их) на основании трудового договора</i>	
<i>Фамилия, имя, отчество оценщика</i>	Ершова Татьяна Моисеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98. Регистрационный номер 00917 от 27.12.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 0002761, выданный частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, выданный 16.05.2014 г..
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страхование акционерное общество «Альфа Страхование» от 18.07.2021 г. № 0991R/776/10149/21 . Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 18.07.2021 г. по 17.07.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ершова Татьяна Моисеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ершова Татьяна Моисеевна 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. Оценщик Ершова Татьяна Моисеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более трех лет
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, 51
Электронный адрес, телефон	ocenka-134@yandex.ru 88442601788



<i>Информация о юридическом лице, с которым оценщик(-и) заключил(-и) трудовой договор</i>	
Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: Акционерное общество «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20114/2021 от 09.04.2021 г., срок действия с 29.04.2021 г. по 28.04.2022 г., страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по



математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Муниципальным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового



характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.



7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 6.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Свидетельство о гос. регистрации от 29.04.2013 г.
2	Технические характеристики	Кадастровый паспорт от 21.09.2009 г.
3	Бухгалтерская информация	Информация заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
4. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
5. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
6. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
7. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
9. Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».
10. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.



8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 12.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.



9. Описание объекта оценки

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: право собственности. Правообладатель: городской округ город-герой Волгоград*.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- Аренда (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано*.

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.



Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества*

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Лодыгина, 1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Кадастровый номер	34:34:010046:751
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о гос. регистрации от 29.04.2013 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Городской округ город-герой Волгоград
Существующие ограничения (обременения) права	договор аренды №1/3221-20, заключенный с ООО «ГЭК-3» *Источник информации: Кадастровый паспорт
Общая площадь, кв.м.	126,6 кв.м
Год постройки	Сведения не предоставлены
Этаж	1

* Источник информации: Свидетельство о гос. регистрации от 29.04.2013 г.

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра. На момент осмотра состояние внутренней отделки объекта оценки оценивается как «Требует косметического ремонта». Техническое состояние хорошее.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера,



несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется как нежилое помещение.

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.



Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Департамент муниципального имущества администрации Волгограда
400066, г. Волгоград, ул. Волгодонская, д. 16
ИНН 3444074200 КПП 344401001
р/с 40204810400000000001
Отделение Волгоград г. Волгоград
ЛС № 03768007680
БИК 041106001

9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Свидетельство о гос. регистрации от 29.04.2013 г.
- Кадастровый паспорт от 21.09.2009 г.



10. Описание района расположения объекта оценки

Город Волгоград

Волгоградская область — область в России, на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, субъект Российской Федерации.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит с Саратовской, Ростовской, Астраханской, Воронежской областями, Республикой Калмыкия и Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации.

Награждена двумя орденами Ленина.

Промышленность

Благодаря своему выгодному географическому положению Волгоград занимает важные стратегические позиции в социально-экономическом развитии Юга России.

Промышленный комплекс Волгограда представлен преимущественно тяжёлыми отраслями производства. С 2000—2001 годов наблюдался рост объёмов производства.

На начало 2004 года в Волгограде насчитывалось 161 крупное и среднее промышленное предприятие. Их доля в общем объёме промышленного производства Волгоградской области составляет 46 %. Более трети экономически активного населения города занято в промышленном секторе экономики. Среднегодовая численность работающих — 99,8 тыс. человек.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам за 2010 год составил 227,63 млрд рублей.

Строительство

Доля предприятий стройиндустрии (включая промышленность строительных и прочих неметаллических минеральных продуктов) в общем объёме промышленного производства Волгограда на 2008 год составляет 2,5 %. Ведущие предприятия данной отрасли — ОАО «Волгоградский керамический завод», ОАО «Волгоградский завод железобетонных изделий № 1», ОАО ВЗТИ «Термостепс», ОАО «Промстройконструкция», ЗАО ПО «Завод силикатного кирпича», Завод ВОЛМА-Волгоград — головное предприятие Корпорации ВОЛМА (ООО «Волма»).

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

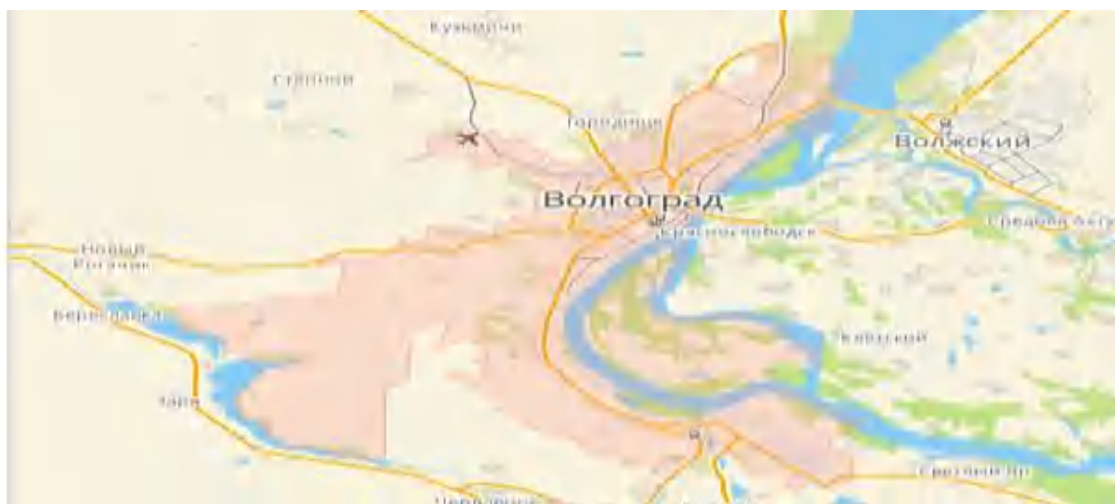


Рисунок 1. Карта города Волгоград
Источник информации: 2Гис.Волгоград

Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Объект оценки расположен в Красноармейском районе. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. Рядом находятся здания многоэтажной жилой и нежилой застройки. В целом местоположение



объекта можно охарактеризовать как хорошее. Объект находится в зоне многоэтажной жилой, административной и торговой застройки вдали от основных транспортных магистралей, вдоль красной линии.

На карте ниже указано месторасположение.



Источник информации:

https://yandex.ru/maps/38/volgograd/house/ulitsa_dzerzhinskogo_15/YE0Ycw5nSk0EQFpifXRxcnVqYw==/?ll=44.597631%2C48.803590&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=17.96



11. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

	млрд р.	в % к 2019 г.	изменение к 2019 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	136619,6 ¹⁾	99,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20132,4 ²⁾	99,6	102,1
Розничные продажи товаров, включая услуги, млрд рублей		96,5 ³⁾	101,0

1) Итого за год.
2) Состояли из чистых инвестиций в основной капитал.
3) В процентах.

	млрд р.	в % к		изменение к 2019 г. в % к	
		2020 г.	2019 г.	2020 г.	2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базисным ценам производственных предприятий		98,9	100,0	101,5	73,3
Индекс промышленного производства		97,5	100,0	101,2	82,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	160,9	101,7	100,0	102,9	94,4
Продукция обрабатывающей промышленности, млрд руб. в том числе железнодорожной транспорта	211,7	101,1	100,0	95,0	95,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2560,7	99,9	100,0	102,7	73,7
Объем вложений в закупку оборудования, млрд рублей	182,9	91,6	100,0	100,5	90,5
Индекс потребительских цен		105,2	100,0	102,1	100,1
Индекс цен производителей и цен импортных товаров		106,7	100,0	99,1	101,2
Индекс инвентаризации предприятий (в возрасте 15 лет и старше), млн рублей	4,1	124,0	100,0	105,0	100,0
Число занятых в экономике предприятий и организаций (по данным Росстата), млн человек	2,5	103,0	100,0	95,4	101,2

	2020 г.	в % к 2019 г.	Изменение к 2019 г.	в % к		изменение к 2019 г. в % к		
				декабрь 2019 г.	январь 2020 г.	2019 г. в % к 2019 г.	декабрь 2019 г. максимум 2019 г.	
Экспорт товаров, млрд долларов США	571,5	94,7	60,5	94,4	105,1	57,4	100,0	109,0
в том числе:								
экспорт товаров	321,7	79,0	35,5	80,6	103,1	54,6	94,1	100,5
экспорт услуг	249,7	91,2	24,9	102,2	109,8	102,8	108,4	109,8
Среднемесячная номинальная зарплата в руб. в янв. среднегодовой								
контингентная, руб/мес	51065	106,0	69278	109,7	103,7	109,5	110,1	104,5
реальная		102,5		104,6	107,5	104,8	106,5	104,0

1) За 2020 г. данные предварительные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.



Социально-экономическое положение Волгоградской области

I. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА в августе 2020 г. по сравнению с августом 2019 года составил 93,4%, с июлем 2020 года – 100,3%. В январе-августе 2020 г. индекс промышленного производства в сравнении с аналогичным периодом 2019 г. составил – 98,4%, в том числе по видам экономической деятельности: *обрабатывающие производства – 101,2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 114,1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 105,4%*.

По виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» наибольшее увеличение наблюдалось в «производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки» – на 14,4%, «производстве прочих транспортных средств и оборудования» – на 50,2%, «производстве напитков» – на 12,7%, «производстве прочих готовых изделий» – на 19,0%, «производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» – на 24,6%.

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности, в %



АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

За январь-август 2020 г. *объем производства* сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 84,0 млрд рублей или 107,7% к январю-августу 2019 г. в сопоставимых ценах, в августе 2020 г. – 25,2 млрд рублей. *Оборот организаций* по виду экономической деятельности «растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях» за январь-август 2020 г., по оценке, составил 36,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 35,8% выше, чем в январе-августе 2019 г.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 сентября 2020 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 1824,3 тыс. га (на 1,1% больше, чем на 1 сентября 2019 г.), что составляет 91,7% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) на 1 сентября 2020 г. составил 4717,0 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), или 121,8% к



аналогичной дате предыдущего года. Масличных культур собрано 38,3 тыс. тонн (70,4% к началу сентября 2019 г.), картофеля накопано 122,4 тыс. тонн (91,5%), собрано 350,1 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта (105,4%). Основная часть зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) выращена в сельскохозяйственных организациях (59,3%), картофеля и овощей – в хозяйствах населения (92,9% и 37,9% соответственно). На 1 сентября 2020 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с 1 гектара убранный площади сложился выше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец августа 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 343,1 тыс. голов (на 6,8% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 180,3 тыс. (на 6,1% больше), поголовье свиней – 255,5 тыс. (на 1,8% меньше), овец и коз – 1002,5 тыс. (на 1,4% больше), птицы – 8379,6 тыс. голов (на 2,5% меньше).

Поголовье скота и птицы в хозяйствах всех категорий

	На конец августа 2020 г., тыс. голов <i>(данные предварительные)</i>	2020 г. в % к 2019 г.
Крупный рогатый скот в т.ч. коровы	343,1 180,3	106,8 106,1
Свиньи	255,5	98,2
Овцы и козы	1002,5	101,4
Птица	8379,6	97,5

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 68,5% поголовья крупного рогатого скота, 31,8% – свиней, 55,9% – овец и коз.

В сельскохозяйственных организациях на конец августа 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 9,6%, из него коров – на 6,2%, овец и коз стало больше на 5,1%, свиней стало меньше на 2,5%, птицы – на 0,1%.

Динамика производства основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий



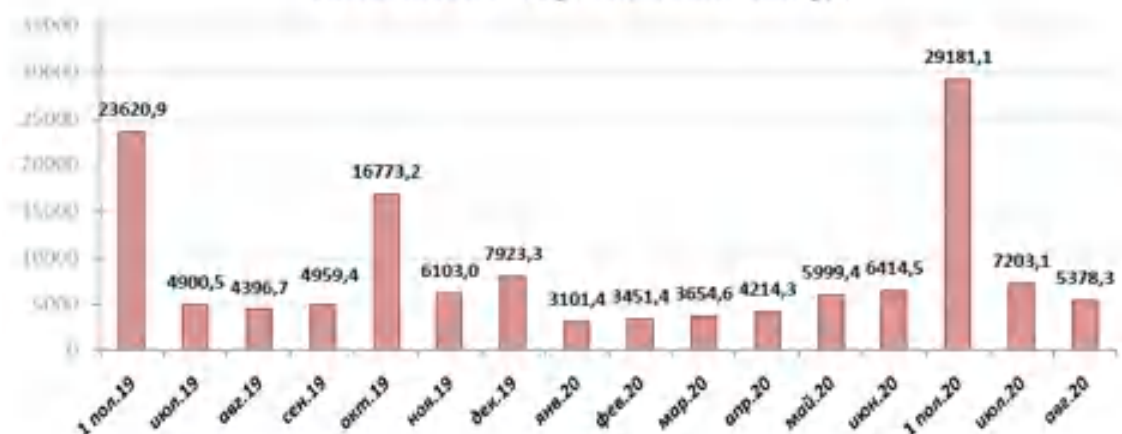
В январе-августе 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 130,6 тыс. тонн, молока – 353,8 тыс. тонн, яиц – 562,5 млн штук. В сельскохозяйственных организациях в августе 2020 г. по сравнению с августом 2019 г. производство молока – увеличилось на 22,5%.



СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в августе 2020 г. составил 5378,3 млн рублей, что на 20,3% выше уровня августа 2019 г. За январь-август 2020 г. выполнено работ в объеме 42892,4 млн рублей, или на 27,2% больше, чем за аналогичный период 2019 г.

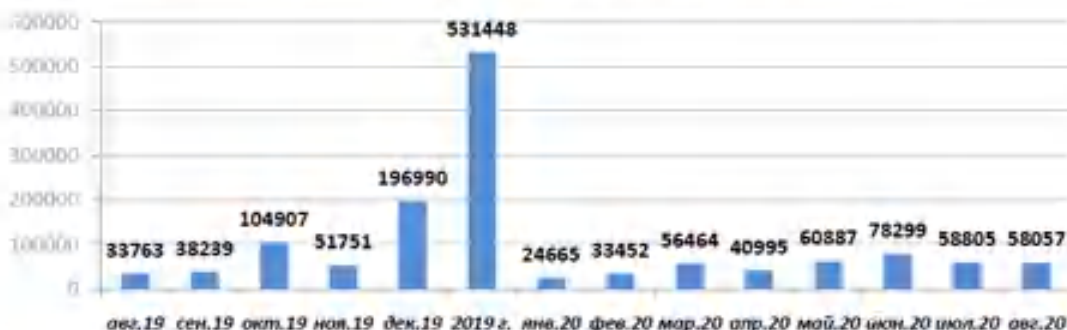
Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб



Оборот строительных организаций области за январь-август 2020 г. сложился в сумме 40601,9 млн рублей, или 118,2% к уровню января-августа 2019 г. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 39121,9 млн рублей или 115,5% к уровню января-августа 2019 г.

Жилищное строительство. За август 2020 г. построены жилые дома на 866 квартир общей площадью 58,1 тыс. м², что в 1,7 раза превысило уровень августа 2019 г. За январь-август 2020 г. построены жилые дома на 5571 квартиру общей площадью 411,6 тыс. м², или 112,7% к уровню января-августа 2019 г. (в целях обеспечения сопоставимости с соответствующими периодами предыдущего года относительные показатели приводятся без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

Динамика ввода в действие общей площади жилых домов, кв. м.



В январе-августе 2020 г. в 24 городах и районах области темпы жилищного строительства превысили уровень января-августа 2019 г.



ТРАНСПОРТ

В январе-августе 2020 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта составил 837,1 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 1,5%.

ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в августе 2020 г. составил 36,2 млрд рублей, в январе-августе 2020 г. – 259,5 млрд рублей, или 93,6% к соответствующему периоду 2019 г. В январе-августе 2020 г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8%; в январе-августе 2019 г. – соответственно 93,4% и 6,6%.



ИНВЕСТИЦИИ

Динамика инвестиций в основной капитал



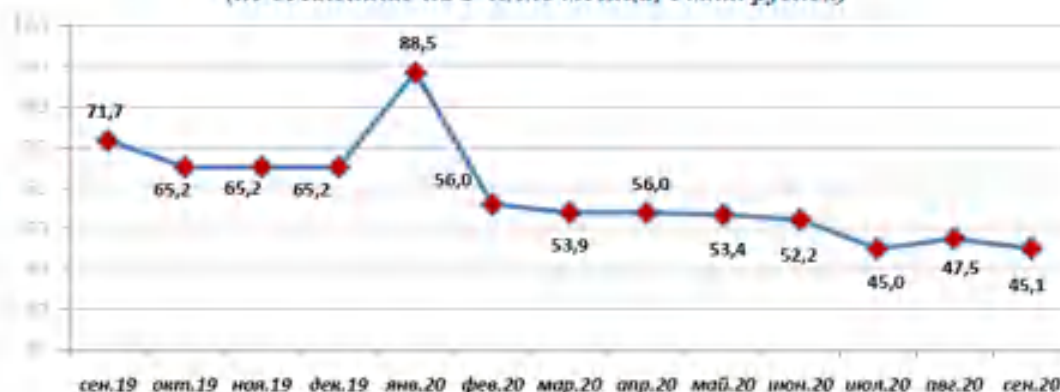
II. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

Среднемесячная начисленная заработная плата за июнь 2020 г. в крупных, средних и малых организациях составила 35835 рублей. По сравнению с маем 2020 г. она увеличилась на 1,3%, по сравнению с июнем 2019 г. - увеличилась на 3,8%, за январь - июнь 2020 г. - составила 34256 рублей и увеличилась по сравнению с январем - июнем 2019 г. на 5,2%.



Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, увеличилась по отношению к маю 2020 г. на 1,0%, по сравнению с июнем 2019 г. увеличилась на 0,2%, с январем-июнем 2019 г. увеличилась на 2,3%.

Динамика просроченной задолженности по заработной плате
(по состоянию на 1 число месяца, в млн. рублей)



Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по сравнению с 1 августа 2020 г. снизилась на 2,4 млн рублей (на 5,0%) и составила на 1 сентября 2020 г. 45,1 млн рублей.

Рынок труда

Численность рабочей силы в мае-июле 2020 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1242,9 тыс. человек, в их числе 1134,2 тыс. человек, или 91,3% рабочей силы были заняты в экономике и 108,7 тыс. человек (8,7%) не имели занятия, но активно его искали.

Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2020 г. составил 3,9% от численности рабочей силы.

К концу августа 2020 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах государственной службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 1,7 человека.

Динамика потребности организаций в работниках,
заявленной в государственные службы занятости





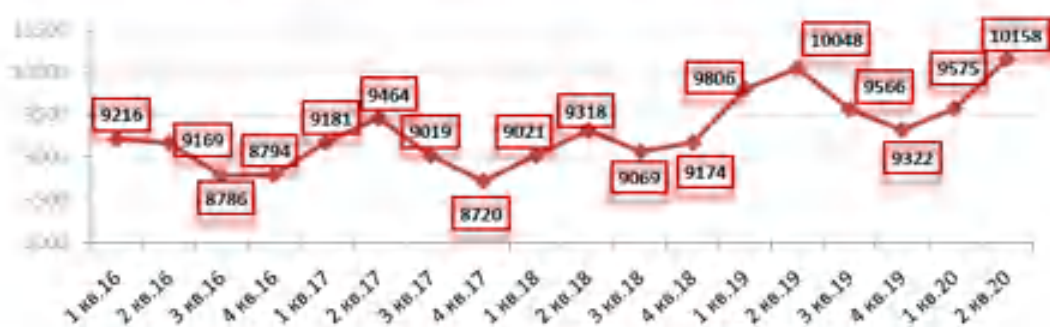
Пенсии

По данным отделения Пенсионного фонда РФ по Волгоградской области, по предварительной оценке, в августе 2020 г. в области было зарегистрировано 756,2 тыс. пенсионеров. В августе 2020 г. средний размер месячной пенсии составил 14176,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличился 0,2%.

Прожиточный минимум

В соответствии с Постановлением Администрации Волгоградской области от 14.08.2020 № 480-п величина прожиточного минимума по области за 2 квартал 2020 г. в расчете на душу населения составила 10158 рублей и по сравнению с 1 кварталом 2020 г. увеличилась на 6% (на 583 рубля), по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличилась на 110 рублей (на 1,1%).

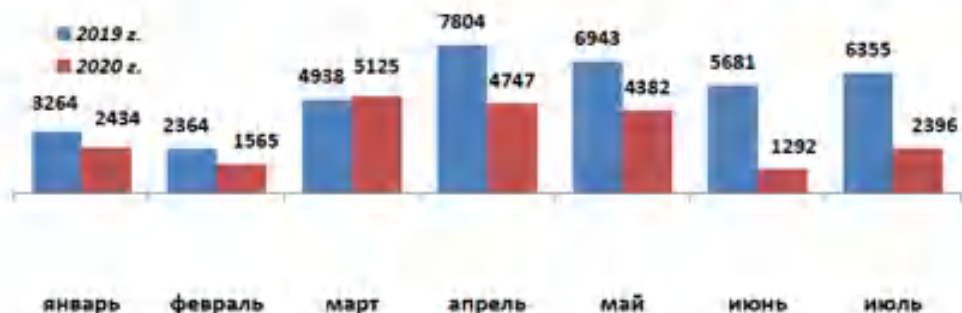
Динамика величины прожиточного минимума (руб./месяц на душу населения)



III. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИСПОЛНЕНИЯ БЮДЖЕТА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И НАЛОГОВОЙ СТАТИСТИКИ

За январь-июль 2020 г. доходы консолидированного бюджета Волгоградской области и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда в совокупности составили 97,9 млрд рублей, что на 10,5% больше, чем за январь-июль 2019 г. Расходы профинансированы в объеме 95,5 млрд рублей или на 16,1% больше, чем в январе-июле 2019 г. За январь-июль 2020 г. консолидированный бюджет Волгоградской области и бюджет территориального государственного внебюджетного фонда в совокупности исполнены с профицитом в 2,4 млрд рублей.

Профицит консолидированного бюджета области и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда нарастающим итогом, на конец месяца, млн. рублей





Основными источниками доходов консолидированного бюджета области в январе-июле 2020 г. являлись налог на доходы физических лиц – 19,4%, налог на прибыль организаций – 12,6% и безвозмездные поступления – 44,5%.

Основным направлением расходования бюджетных средств в январе-июле 2020 г. являлось финансирование социальной сферы – 71,2 млрд рублей, или 74,5% от общей суммы расходов. Из них на здравоохранение направлено 26,7 млрд рублей (28,0%), социальную политику – 21,2 млрд рублей (22,2%), образование – 19,5 млрд рублей (20,4%). Национальная экономика профинансирована в объеме 12,2 млрд рублей (12,8%), в том числе дорожное хозяйство – 6,0 млрд рублей (6,3%), сельское хозяйство – 2,3 млрд рублей (2,4%), транспорт – 1,3 млрд рублей (1,3%).

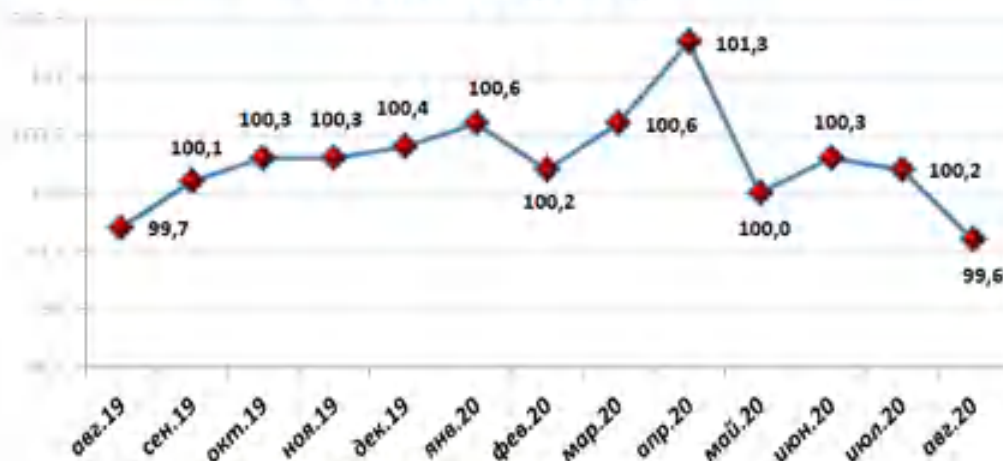
По Волгоградской области за январь-июль 2020 г. в бюджетную систему Российской Федерации поступило налогов и сборов на сумму 121,0 млрд рублей, что на 30,7% больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Рост поступлений в бюджет наблюдался: по акцизам – на 29,1 млрд рублей, налогу на добавленную стоимость – на 8,6 млрд рублей, по налогу на доходы физических лиц – на 1,0 млрд рублей. Снизилась поступления: по налогам, сборам и регулярным платежам за пользование природными ресурсами – на 6,2 млрд рублей, по налогу на прибыль – на 2,3 млрд рублей, налогу на имущество – на 792 млн рублей.

IV. ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен в августе 2020 г. по отношению к декабрю 2019 г. составил в Волгоградской области 102,7%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 103,0%, услуги – 102,4%.

Динамика изменения индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги (в % к предыдущему периоду)



Цены на *продовольственные товары* в августе 2020 г. снизились в среднем на 1,5%, с начала 2020 г. – возросли на 2,6%

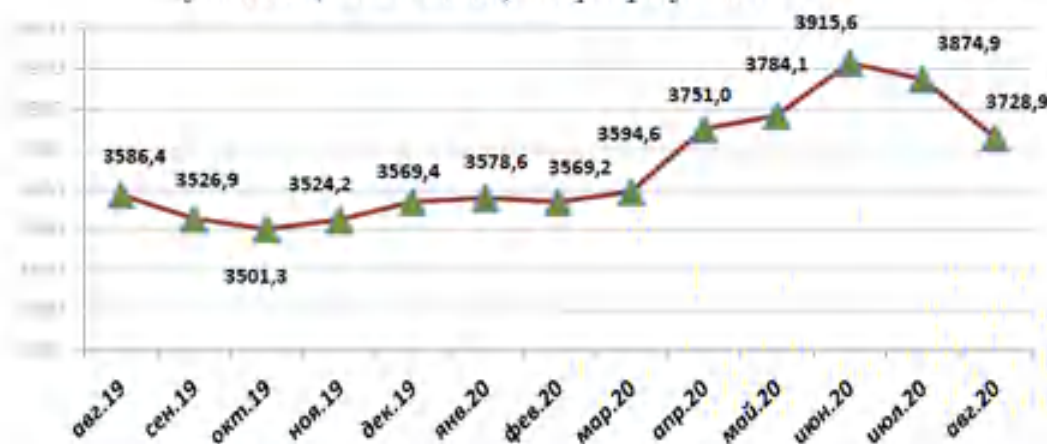
Цены на *непродовольственные товары* в августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем выросли в среднем на 0,4%, по сравнению с декабрем 2019 г. – на 3,0%.

Средний уровень *цен на услуги, оказанные населению* за август 2020 г. повысился на 0,1%, с начала 2020 г. – на 2,4%.



Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Волгоградской области на конец августа 2020 г. составила 3728,9 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 3,8%, с начала года – увеличилась на 5,9%

Динамика изменения стоимости
условного (минимального) набора продуктов питания



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ) за август 2020 г. составил 100,1%, за январь-август 2020 г. – 102,3%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в августе 2020 г. составила 14937,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем уменьшилась на 0,6%, с начала текущего года увеличилась на 3,3%.

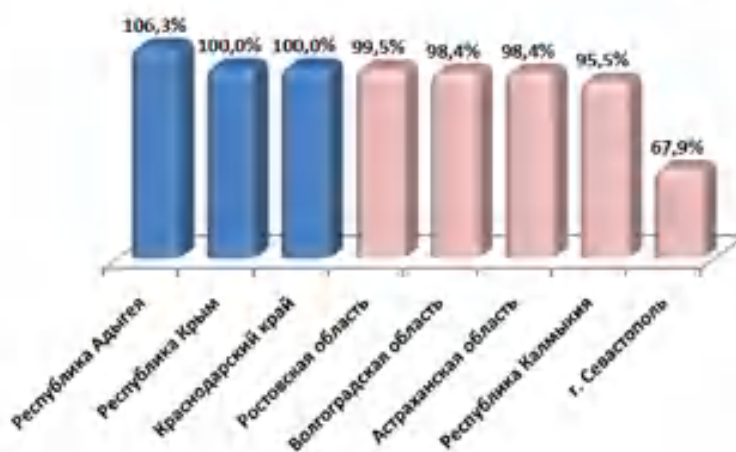
На рынке моторного топлива индекс потребительских цен за август 2020 г. составил 100,0%, с начала 2020 г. – 102,0%. В августе снизились цены на газовое моторное топливо на 2,4%, на автомобильный бензин и дизельное топливо цены не изменились. С начала года газовое моторное топливо подорожало на 2,6%, бензин – на 2,0%, дизельное топливо – на 0,1%.

V. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ ЮФО И СОСЕДНИМИ РЕГИОНАМИ

Индекс промышленного производства
январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019

	Индекс пром. производства	Индекс производства по видам деятельности			
		Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающее производство	Обеспечение эл.энергией, газом и паром; кондиц. воздуха	Водоснабжение; водоотведение; орг. сбора и утили. стх.
Волгоградская область	98,4	77,6	101,2	114,1	105,4
Республика Адыгея	106,3	87,0	109,0	101,0	89,6
Республика Калмыкия	95,5	75,4	86,3	118,0	122,3
Республика Крым	100,0	94,6	97,5	102,6	112,2
Краснодарский край	100,0	86,5	101,7	97,3	90,1
Астраханская область	98,4	99,0	93,5	97,6	99,1
Ростовская область	99,5	87,8	101,3	92,9	106,0
г. Севастополь	67,9	— ¹⁾	45,3	95,4	107,2

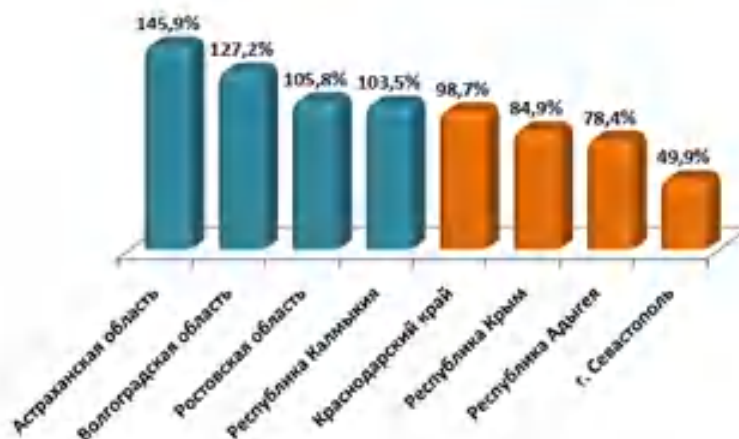
Индекс промышленного производства в январе-августе 2020 г.
(по полному кругу организаций; в % к соответствующему периоду прошлого года)



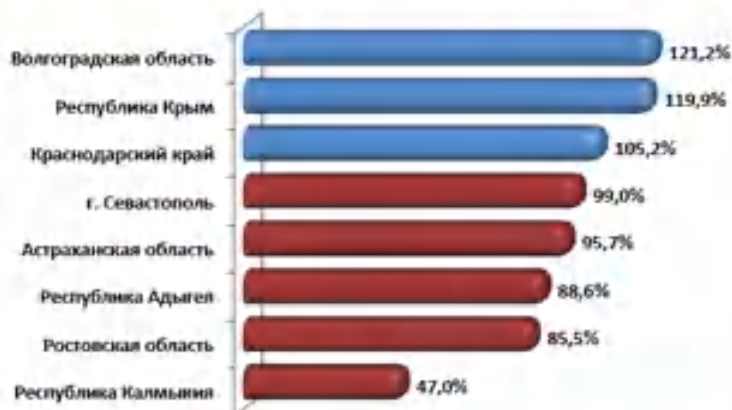
Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности
«Строительство» в январе-августе 2020 г.

	млн рублей	в % к январю-августу 2019 г.
Волгоградская область	42892,4	127,2
Республика Адыгея	11738,7	78,4
Республика Калмыкия	3729,9	103,5
Республика Крым	86970,7	84,9
Краснодарский край	143220,7	98,7
Астраханская область	17856,2	145,9
Ростовская область	77771,1	105,8
г. Севастополь	3753,9	49,9

Динамика объема работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности
«Строительство» в разрезе субъектов ЮФО в январе-августе 2020 г.
по отношению к январю-августу 2019 г.



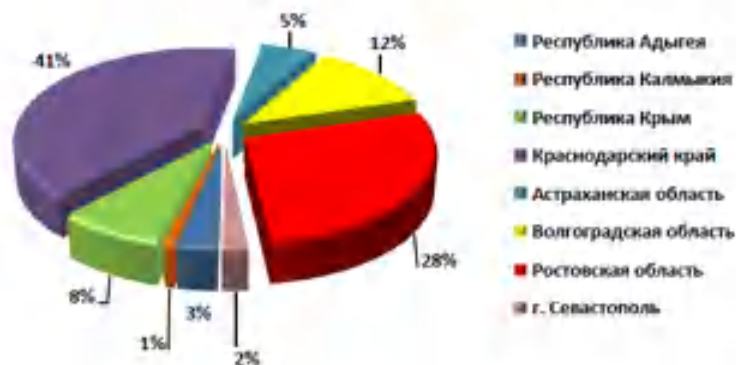
Динамика строительства жилых домов
в январе-августе 2020 года по отношению к январю-августу 2019 года



Оборот розничной торговли в январе-августе 2020 г.

	млн руб.	в % к янв.-авг. 2019 г.
Волгоградская область	259511,9	93,6
Республика Адыгея	63226,8	98,4
Республика Калмыкия	15319,2	100,7
Республика Крым	170445,1	92,3
Краснодарский край	875759,7	92,7
Астраханская область	113020,7	93,6
Ростовская область	598556,6	94,4
г. Севастополь	42085,6	91,7

Доля оборота розничной торговли в разрезе субъектов ЮФО

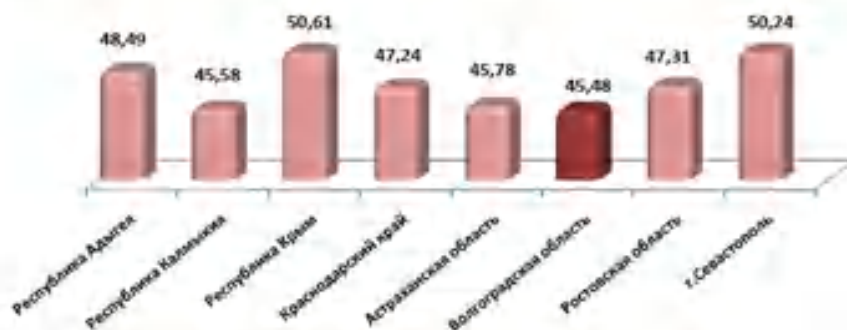


Номинальная численная среднемесячная заработная плата одного работника

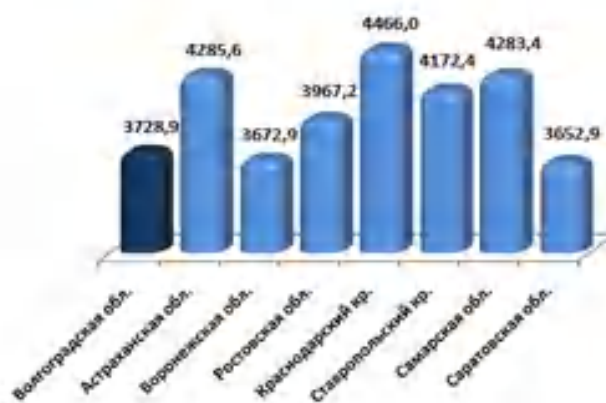
	в январе-июне 2020 г., рублей
Волгоградская область	34256
Республика Адыгея	31224
Республика Калмыкия	30687
Республика Крым	33819
Краснодарский край	36954
Астраханская область	38234
Ростовская область	34058
г. Севастополь	34990



Средние потребительские цены на бензин автомобильный в августе 2020 г., рублей



Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в отдельных регионах в августе 2020 г., рублей на человека



При подготовке справочной информации были использованы материалы: Ростстата и Территориальные органы федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области; Комитета финансов Волгоградской области; Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Источник информации: <https://volgoduma.ru/activity/analytics/social-economic-situation/>

Вывод: Социально-экономические показатели Волгоградской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением,



сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости.

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Анализ рынка недвижимости Волгоградской области

Рынок недвижимости Волгоградской области

Волгоградская область – регион с развитым рынком жилой и коммерческой недвижимости в Южном Федеральном округе. Это крупный субъект Российской Федерации с многоотраслевой промышленностью и сельским хозяйством, в котором в настоящее время также активно ведется жилищное строительство. В Волгоградской области реализуются программы, предусматривающие получение социальных выплат при покупке квартиры или строительстве индивидуального дома, растет количество квартир, приобретаемых в ипотеку.

Городская недвижимость

Продажа квартир в Волгограде и Волгоградской области производится в основном в городских районах, и поселках городского типа. На квартирном рынке представлены разные типы жилья – от панельных пятиэтажек до современных монолитно-кирпичных и монолитно-панельных домов с квартирами улучшенных планировок. Квартирный рынок в регионе развит, большинство населения Волгоградской области проживает в городах и преимущественно в многоквартирных жилых домах. Кроме областного центра Волгограда, в области есть два крупных населенных пункта – город Волжский, входящий в состав Волгоградской агломерации и районный центр Камышин.

Загородная недвижимость

Сегмент загородной недвижимости Волгограда и Волгоградской области представлен домами, участками, дачами в окрестностях Волгограда и коттеджами ИЖС. В аграрных черноземных районах Волгоградской области можно приобрести участок для строительства коттеджа, дом ИЖС на хуторе, коттедж, усадьбу или настоящее поместье на берегу реки. Повышенным спросом пользуются дома и участки, имеющие центральные коммуникации: водопровод, канализацию, газ.

Коммерческая недвижимость

На рынке коммерческой недвижимости Волгограда и Волгоградской области представлен широкий спектр предложений: в первую очередь это здания и участки производственного и сельскохозяйственного назначения, помещения для торговли, офисы предприятий сферы услуг и малого бизнеса в жилых районах.



В Волгоградской области развивается сельскохозяйственное производство, поэтому наблюдается постоянный спрос на объекты коммерческой недвижимости со стороны фермерских хозяйств.

Источник информации: <https://34.bn.ru/>

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

Таблица 11.1 – Цены на нежилые помещения

Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена в месяц, руб	Цена в месяц, руб. за 1 кв.м.	Источник информации
<i>Торговая недвижимость</i>				
ул.Саушинская, 20	160	48 000	300	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_160_m_418703757
Волгоград, проспект Героев Сталинграда, 32	10	20 000	2 000	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_m_1787657220
Волгоград, проспект Героев Сталинграда, 8	14	7 000	500	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_14_m2_1762509991
ул Брестская 8	54	30 000	556	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_lyuboy_vid_deyatelnosti_1164881980
Волгоград, улица 40 лет ВЛКСМ, 8	104	83 200	800	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_pervoy_linii_1309912384
Волгоград, улица 40 лет ВЛКСМ, 24	38	35 000	921	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_38_m_1487881740
Волгоград, улица 40 лет ВЛКСМ, 21	88	70 400	800	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_m_1351568871
Среднее значение			840	
<i>Офисная недвижимость</i>				
Фадеева 16	18	8 100	450	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18_m_512175173
Волгоград, проспект Героев Сталинграда, 49	32	12 000	375	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_32_m_1264873338
Волгоград, улица Ломакина, 13	15	6 000	400	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofis_krasnoarmeyskiy_rayon_972061788
Волгоград, Островская улица, 12А	62	15 000	242	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_62_m_1058188027
ул им Бахтурова, 12б	11	2 200	200	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_11_m_1101632151
Волгоград, улица Бахтурова, 10Б	16	2 688	216	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_16_m_1232036972
Среднее значение			306	
<i>Помещения свободного назначения</i>				
ул им Фадеева, 16	345,9	62 262	180	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_345.9_m_1113307504
Волгоград, бульвар Энгельса, 36	54	40 000	741	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_54_m_1294297810
Волгоград, проспект Героев Сталинграда, 56	16	12 800	800	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_16_m_1776042915
им Героев Сталинграда пр-кт 49	18	7 000	389	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_podval_18_m_891712977
Волгоград, проспект Героев Сталинграда, 8	18	9 000	500	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18_m2_1762696856
Волгоград, Саушинская улица, 34	52	15 000	288	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1764449005
Волгоград, проспект Героев	250	87 500	350	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/



Сталинграда, 66				ost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_142149 1874
Среднее значение			464	

Таким образом, для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен арендных ставок от 176 до 2182 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке. Для торговой недвижимости среднее значение арендных ставок составляет 1083 руб. за 1 кв.м., для офисной недвижимости – 430 руб., для помещений свободного назначения – 528 руб.

Величина арендной ставки может отличаться от указанных интервалов, ввиду технических и физических особенностей объекта оценки.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах коммерческой недвижимости (в частности торгово-офисной недвижимости):

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;
 - тип здания (отдельно стоящее офисное, торговое здание; жилой комплекс);
 - назначение помещения (нежилое, торговое, офисное);
 - наличие отдельного входа помещения;
 - класс качества (уровень отделки помещений);
 - техническое состояние объекта.

На стоимость недвижимости и ставку арендной платы оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента торгово-офисной недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение



можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заемщик требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка по территориальному признаку в пределах региона вносится на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Удельная арендная ставка	0,00	1,00	1,00
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей округности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

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	1,12	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

Этажность: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше. Корректировка вносится на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».



усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,09	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Расположение относительно красной линии: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретает для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала представлена в «Справочнике оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Удельная арендная ставка	1,00	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Удельная арендная ставка	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,78	0,91

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом. Корректировка вносится на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Удельная арендная ставка	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом			

Удельная арендная ставка	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом			

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в



значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требующий капитального ремонта;
- требующий косметического ремонта («советский» ремонт);
- среднее состояние (современный стандартный ремонт);
- отделка «люкс» (дизайн проект).

Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на различие по типу объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I_o – физический износ оцениваемого объекта;

I_a – физический износ аналога..

Таблица 11.2 – Определение физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика состояния
---------------------	-------------------------------	--------------------------



0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Физический износ объектов-аналогов оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

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

Проведя анализ рынка недвижимости г. Волгоград, оценщик сделал следующие выводы: рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. В открытом доступе представлено значительное количество предложений. В целом для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 176 до 2182 рублей за 1 кв.м., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке. Величина арендной ставки может отличаться от указанных интервалов, ввиду технических и физических особенностей объекта оценки.



12. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

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. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

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. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое помещение.

Таблица 12.1 - Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское помещение	Торговое помещение	Офисное помещение
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого:	3	6	6

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве торгово-офисного помещения (коммерческого помещения).



13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2. Основные определения

Оценочная деятельность это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки это 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.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость): земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.



Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Отчет об оценке имущества – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за 1 платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим заданием на оценку.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

13.3. Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить,



а также связанные с Объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (ст. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (ст. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального



и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. 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) (ст. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.



14. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1). Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного Инвестора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса Инвестора. Т.е. подход отражает точку зрения Инвестора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного Инвестора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного Инвестора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты.



Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Так как в результате использования сравнительного подхода получены надежные и достоверные результаты (см. Раздел 15), оценщик считает возможным отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).



15. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, иные



характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этажность;
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.



3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации Фонда имущества Волгоградской области, а также информационных объявлений «Авито», «Циан», «Домклик», веб-сайтов агентств недвижимости г. Волгограда позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

Таблица 15.1 - Характеристика аналогов для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Передаваемые имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
Функциональное назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	г. Волгоград, ул. им. Лодыгина, 1	Волгоградская область, Волгоград, ул. Академика Богомольца р-н Тракторозаводский	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 197 р-н Тракторозаводский	Волгоградская область, Волгоград, пер. Ногина, 48к1 р-н Тракторозаводский	Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 173 р-н Тракторозаводский
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	Удовлетворительно	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Физическое состояние объекта	Удовлетворительно	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие отдельного входа	Да	да	нет	нет	нет
Тип объекта	Встроенное	отдельно стоящее	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Да	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	126,6	18	15	12	15
Цена, рублей	-	20 000	3 000	6 000	6 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	1111	200	500	400



Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ili_prodam_pavilon_v_arendu_1844881307	svobodnogo_naznacheniya_15_m_2164068255	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_1663791376	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_902961332
---------------------	---------------------------------------	---	---	---	---

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на качество передаваемых прав, условия финансирования.

Качество передаваемых прав, условия финансирования. Оценщик исходит из того, что все сделки будут совершаться на рыночных условиях, открыто, при аналогичных передаваемых правах, поэтому не вводит корректировки на качество передаваемых прав, условия финансирования сделки.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на условия рынка для объекта оценки принимается в размере 9,5%, что характерно для объектов свободного назначения.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 2-3 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги находятся в г. Волгограде. Корректировка не вводится.

Корректировка на красную линию

Объект оценки расположен на красной линии. Для объекта аналога №4 требуется корректировка 1,14.

Корректировка на этаж

Объект оценки расположен на первом этаже, объект аналог №1 в цоколе, требуется корректировка 0,89, для остальных объектов – аналогов корректировка требуется 0,69, т.к. они находятся на 1 этаже.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и объект аналог №2 не оснащены отдельным входом, корректировка не требуется. Объекты аналоги №1, №3, №4 отличаются от объекта оценки, вводим корректировку 0,86.

Корректировка на отделку

Отделка помещений объекта оценки в удовлетворительном состоянии, отделка объектов аналогов №3 и №4 в неудовлетворительном, требуется корректировка – 1,39, отделка объектов №1 и №2 в хорошем – требуется корректировка 0,89.

Корректировка на площадь

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Площадь объекта оценки и объектов аналогов находится в диапазоне 50-125 кв.м, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;

И_о – износ оцениваемого объекта;

И_а – износ аналога.

Корректировка на коммунальные платежи

Объекты аналоги и объект оценки не отличаются по данному признаку, корректировка не вводится.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются



нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p1 – стоимость аналога после корректировок;

p0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 - Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м.	126,6	18,00	15,00	12,00	15,00
Цена, рублей	-	20000,00	3000,00	6000,00	6000,00
Цена за 1 кв.м., рублей	-	1111,00	200,00	500,00	400,00
Корректировка на уторгование	-	0,905	0,905	0,905	0,905
Цена после корректировки, рублей	-	1005,00	181,00	453,00	362,00
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1005,00	181,00	453,00	362,00
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1005,00	181,00	453,00	362,00
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1005,00	181,00	453,00	362,00
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	1005,00	181,00	453,00	362,00
Корректировка на отделку	-	0,81	0,81	0,81	0,81
Цена после корректировки, рублей	-	814	147	367	293
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	814,00	147,00	367,00	293,00
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,16	1,16	1,16
Цена после корректировки, рублей	-	814,00	171,00	426,00	340,00



Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	814	171	426	340
Корректировка на красную линию	-	0,84	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	684	171	426	340
Корректировка на физическое состояние объекта	-	0,54	0,54	0,54	0,50
Цена после корректировки, рублей	-	367,00	92,00	228,00	172,00
Корректировка на площадь	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена после корректировки, рублей	-	330,00	83,00	205,00	155,00
Корректировка на тип объекта	-	0,85	0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки, рублей	-	281,00	71,00	174,00	132,00
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	281,00	71,00	174,00	132,00
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов					
an		0,2529	0,3550	0,3480	0,3300
A	1,2859				
Весовые коэффициенты		0,196672	0,276071	0,270628	0,256630
Взвешенная стоимость		55	20	47	34
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	19 749,60				
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей с НДС	156,00				
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей	16 458,00				
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей без НДС	130,00				
Среднее значение	164,50				
Среднее квадратическое отклонение	88,43				
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	25,74				

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{cp}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;



P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 5,34%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составил на дату оценки с учетом округления, без учета НДС:

РСсравн.	встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул.им.Лодыгина, 1, кадастровые номер: 34:34:010046:751	16 458,00
-----------------	--	------------------



16. Определение стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1). Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход при согласовании результатов всеми подходами, к оценке нежилых помещений, в большинстве случаев дает такой результат, который может существенно отличаться от сравнительного и доходного подходов, в силу особенностей выделения стоимости Объекта оценки в общей стоимости нежилого здания, при котором зачастую имеют место погрешности, связанные со спецификой расчета стоимости нежилого помещения затратным подходом. При этом имеется достаточно полная и точная информация о сделках и продаже нежилых помещений, что дает основание



для отказа от использования затратного подхода при оценке такого рода объектов.

Также, так как в результате использования сравнительного подхода получены надежные и достоверные результаты (см. Раздел 15), оценщик считает возможным отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).



17. Согласование результатов

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки 16 458,00 рублей.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1. Рыночная стоимость Объекта оценки

Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, рублей
Доходный	Не применялся	0	-
Сравнительный	16 458,00	1	16 458,00
Затратный	Не применялся	0	-
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, рублей		16 458,00	
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС с учетом округления, рублей		16 458,00	

Вывод: величина рыночной стоимости арендной платы в месяц, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость арендной платы в месяц, с учетом НДС	Арендная плата за 1 кв.м. в месяц, с учетом НДС	Рыночная стоимость арендной платы в месяц, без учета НДС	Арендная плата за 1 кв.м. в месяц, без учета НДС
встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул.им.Лодыгина, 1, кадастровые номер: 34:34:010046:751	19 749,60 (Девятнадцать тысяч семьсот сорок девять) рублей шестьдесят копеек	156,00 (Сто тридцать шесть) рублей	16 458,00 (Шестнадцать тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей	130,00 (Сто тридцать) рублей



Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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 (ст. 30 ФСО № 7).

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

1. Объект оценки расположен в г. Волгоград, являющемся региональным центром; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.

2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

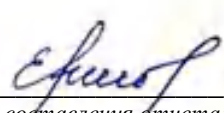
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 15\%$.

4. В данном случае в расчетах использовано 4 аналога, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 15\%$.

Отчет составил оценщик:

Ершова Татьяна Моисеевна



Дата составления отчета: 15 октября 2021 года



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Приложения к отчету № 5431/21

об оценке рыночной стоимости арендной платы недвижимого муниципального имущества: встроенное нежилое помещение общей площадью 126,6 кв.м, расположенное на первом этаже адресу: г. Волгоград, ул. им. Лодыгина, 1, кадастровые номер: 34:34:010046:751




Информация для оценки

Аналог №1

Сдам или продам павильон в аренду

~ 20 000 Р в месяц
Без залога

Добавить в избранное Добавить заметку



Позвонить телефону
+7 164 488 1307

Написать сообщение
Отправить в любое время

Статус
Арендодатель
На Авито с апреля 2011
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 1644881307 +7 2653 (+6)

Площадь: 15 м²


https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ili_prodam_pavilon_v_arendu_1844881307

Аналог №2

Свободного назначения, 15 м²

~ 3 000 Р в месяц
Без залога, комиссия 30 Р

Добавить в избранное Добавить заметку



Позвонить телефону
+7 216 406 8256

Написать сообщение
Отправить за несколько часов

Пользователь
Арендодатель
На Авито с мая 2012
Завершено 21 объявления

30 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2164068256 +7 712 (+16)

Площадь: 15 м²

Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 107
пр-т Тимирязевский

Сдать объявление


https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_2164068255



Аналог №3

Офисное помещение, 12 м²

Добавить в избранное Добавить заметку



6 000 ₽ в месяц
без залога

Позвонить телефону
или написать сообщение

Написать сообщение
Сопровождаем клиентов на просмотр

История
Клиент
На Авито с февраля 2011
Завершено 20 объявлений

15 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

№ 1663791376 (1) 800 (+3)

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_1663791376

Офисное помещение, 15 м²

Добавить в избранное Добавить заметку



6 000 ₽ в месяц
без залога

Позвонить телефону
или написать сообщение

Написать сообщение
Сопровождаем клиентов на просмотр

История
Арендодатель
На Авито с февраля 2012
Завершено 8 объявлений

Подписаться на продавца

№ 902961332 (1) 800 (+3)

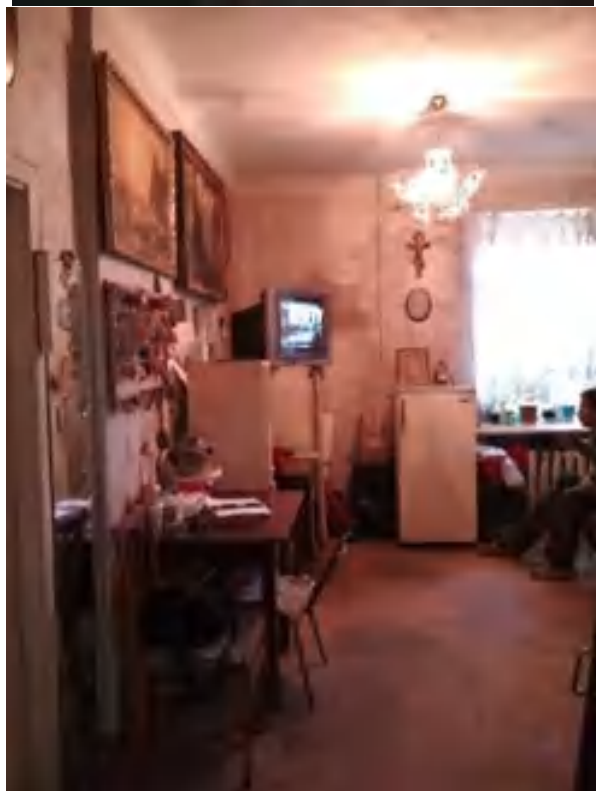
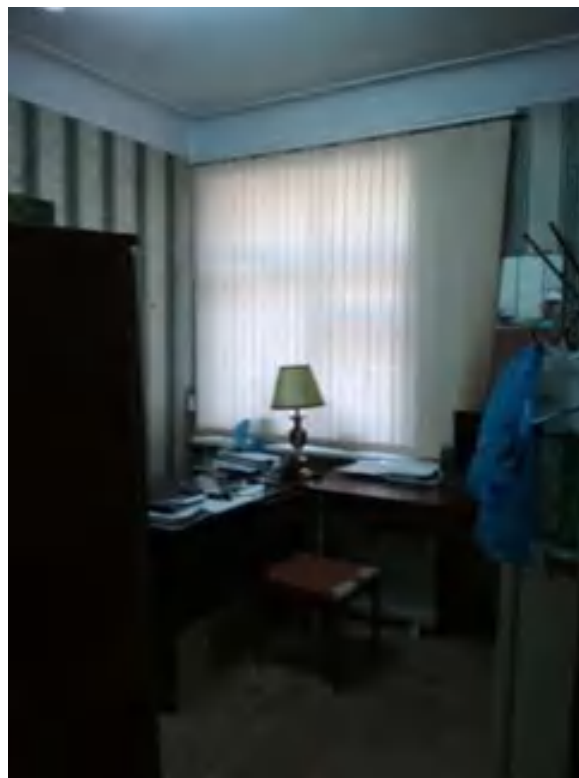
Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 172
д-4 Тракторозаводский

Аналог №4

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_902961332



Иллюстрации объекта оценки





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – Единый реестр) «Формы и виды недвижимости в сфере жилищной (иной) собственности, включая объекты жилищной собственности» по Волгоградской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в сфере жилищной собственности

Сведения об объектах недвижимости: объект недвижимости

На основании запроса от 19.10.2020, поступившего на рассмотрение 10.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Листов: 1 / Лист 1

Голландия вид объекта недвижимости			
Лист №1	Часть 1	Часть 2	Часть 3
10 октября 2020г. №К/УИД/002/02-4/15735			
Кадастровый номер:		14-04-010040-751	
Номер кадастрового участка:		14-04-010040	
Дата публикации кадастрового номера:		27.11.2015	
Учредительский государственный учетный номер:		Учредительский номер 34-34-01/071/2013-179	
Адрес:		Российская Федерация, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Мухоморова, дом 1	
Площадь, кв. м:		126,6	
Планировка:		73/00/00/00/00/00	
Планировочный номер, три знака, на котором расположено помещение, машино-место:		Всероссийский кадастровый номер: 0000-000	
Цель жилищного назначения:		домовладение	
Кадастровая стоимость, руб.:		2274 404 72	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости в границах участка, расположенного на объекте недвижимости:		иные участки	
Виды разрешенного использования:		иные	
Сведения об объекте жилищной собственности, относящемуся к объекту недвижимости, в том числе о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости:		иные участки	
Сторона, владеющая объектом недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Срочное ограничение:		Целью (содержанием) права, обременяющего объект недвижимости, зарегистрированного на объект недвижимости с ипотечным обеспечением, является обеспечение для залогового предмета (З-Пред) исполнения обязательств, связанных с ипотекой на земельном участке, расположенном	
Получатель выписки:		Катипина Елена Владимировна зарегистрирована заявителем. Заявитель: Департамент муниципального управления администрации Волгограда	
Подпись заявителя/получателя выписки:		Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, право.

Помещение			
наименование объекта недвижимости			
Лист №14	Рисунки 2	Исходный план рисунки 2-1	План рисунки 3
19 октября 2021г. МСКУН\ИД\21-2021-01315735			
Кадастровый номер:		50:04/003040:051	

1	Права собственности (право собственности)	1.1	государственный кадастровый номер
2	Вид, видовой план и государственная регистрация права	2.1	Собственность 50:04/01/071/2013-570 29.04.2013 00:00:00
4	Сведения об объекте и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид		Ипотека
	дата государственной регистрации		26.12.2014 09:45:24
	номер государственной регистрации		50:04/01/243/2014-040
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 26.12.2014 по 31.12.2025
	вид и форма, в которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Занятие "Ипотека", ИНН 5000001042, ОГРН 102700340680, контактная информация: Россия, г. Москва, пер. Дачников, дом 38/74, строение 1
	основание государственной регистрации		Договор ипотеки, № 045-3248/2014-04, Выдан 25.12.2014 Судебные Арбитражные суды Волгоградской области, Выдан 28.05.2016
4	Сведения об объекте и обременение объекта недвижимости		
4.2	вид		Ипотека
	дата государственной регистрации		09.05.2015 09:44:00
	номер государственной регистрации		50:04/01/062/2015-111
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 09.05.2015 по 25.12.2015
	вид и форма, в которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости		Занятие "Ипотека", ИНН 5000001042, ОГРН 102700340680, контактная информация: Россия, г. Москва, пер. Дачников, дом 38/74, строение 1
	основание государственной регистрации		Договор ипотеки, Выдан 07.05.2015

Подпись ответственного сотрудника (ИП)	Подпись:	Инициалы, фамилия:
--	----------	--------------------



Показатели			
для целей аудита			
Табл. №2 Раздел 2	Вектор систем управления 2	Вектор рисков 3	Вектор оценки значимости 3
19 октября 2020г. № 30/1110-08/2020-31/11/2020			
Коды, даты и номер		34.34.0034-00.733	
4	Служба органов государственной власти субъекта Российской Федерации		
4.1	Имя даты государственной регистрации полномочия, подтверждающие полномочия органа государственной власти субъекта Российской Федерации объем полномочий адрес, и фактический адрес, и юридический адрес принадлежность к федерации субъектов Российской Федерации основания государственной регистрации	Учредительское наименование 39.04.2008. 01.03.01.01 34-34-0034-00.733-079 Заявление от 29.04.2008 года на регистрацию 39.04.2008.01.03.01.01 Сведения об объекте государственной регистрации 34.34.0034-00.733	
4.2	Сведения о типе и структуре государственной власти субъекта Российской Федерации	39.04.2008.01.03.01.01	
4.3	Сведения об осуществлении государственными органами государственной власти субъекта Российской Федерации	39.04.2008.01.03.01.01	

Дата составления документа	Исполнитель	Подпись и печать
----------------------------	-------------	------------------

Л.14



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист №1, всего листов 2

Дата 21.09.2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1241/1004

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1 этаж

1.3. Общая площадь помещения 126,6 м²

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город-герой Волгоград
Населенный пункт	тип	гирля
	наименование	Волгоград
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	им. Лодыгина
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	4	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения встроенное нежилое помещение
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане дом №4 (пол. 1-8, 10-13)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. II Здание является памятником истории Волгоградской области. Объект не является обидим имуществом в многоквартирном жилом доме. Площадь - 126,6 м² входит в состав площади помещения № 4 - 139,7 м²

1.11 МУП "Тракторозаводское районное бюро технической инвентаризации" г. Волгограда
"Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства", Серия РН-Г № 000024 от 04.08.2005г. № 82

Директор МУП
"Тракторозаводское районное БТИ"

М.П.

Л.И. Батова
инициалы, фамилия



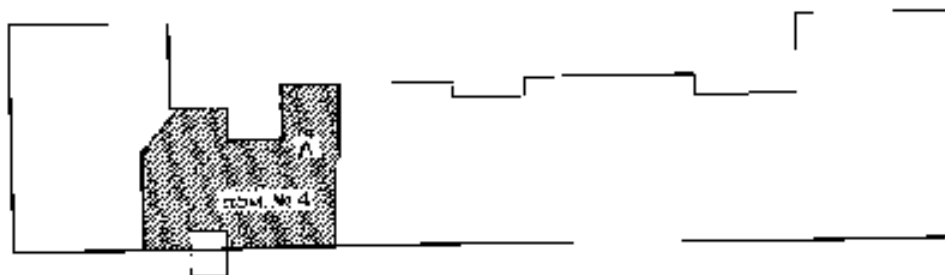
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Индивидуальный номер (линее-привязочный учетный номер) _____ 2241.1034

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:500

Директор МП
"Хмельницкое райспец БТИ"

М.П.

Л. Н. Билушок
ИННОВАЦИИ. ФИНАНСИИ





Частное образовательное учреждение высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 0002761


Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0278

Настоящий диплом выдан Ершовой
Татьяне Моисеевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 25 октября 2013 г. по 11 мая 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Частном
образовательном учреждении высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»
по «Оценке стоимости предприятия (бизнеса)»
Комиссия решением от 16 мая 2014 г. удостоверяет право (соответствие
квалификации) Ершовой
Татьяны Моисеевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Рязань _____ год _____ 2014





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Волгоградское отделение СРО
Региональная ассоциация оценщиков
юр. адрес: 350062, г. Краснодар, ул. Азарбекова, 5/1
факт. адрес: г. Волгоград, ул. 30-летия Победы, 15А
e-mail: sro.rao-vlg@yandex.ru
телефон: 8-999-624-51-45
web-сайт: www.rao.vlg.ru

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Ершовой Татьяне Моисеевне
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя или полное
наименование организации)
о том, что Ершова Татьяна Моисеевна
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «27»
декабря 2016 года за регистрационным номером №00917
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)
квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017347-1 от
28.06.2019 года по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с
указанием направления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "19" августа 2021 г.

Дата составления выписки "19" августа 2021 г.

Руководитель регионального
СРО РАО по г. Волгоград
и Волгоградской области



Лаборешных
С. Б. Лаборешных





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017347-1

« 28 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Ершовой Татьяне Моисеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » июня 20 19 г. № 128

Директор


А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июня 20 22 г.

Министерство труда и социальной защиты населения Российской Федерации



ПОЛИС №0991R/776/10149/21		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		9 июня 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10149/21, неотъемлемой частью которого он является и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713058834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик: Ершова Татьяна Моисеевна Адрес регистрации или ИНН: 344304900406	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 июля 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 18 июля 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 18 июля 2021 г. по 17 июля 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
Ершова Татьяна Моисеевна		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20114/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		9 апреля 2021 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком (22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аналитик Центр» 400050, г. Волгоград, ул. Им Паркована, 51, а/я 1060. ИНН: 3443623035	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 апреля 2021 г. , и действует по 23 часа 59 минут 28 апреля 2022 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 33 500,00 руб. (Тридцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 29 апреля 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страховщиком уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, озабоченные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявленными ему требованиями (иски, претензии) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.2 (а) Правил страхования); Б) предъявления вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 29 апреля 2021 г. по 28 апреля 2022 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иска, претензии), признанного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 29 апреля 2021 г. по 28 апреля 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Иск. Куликов С.В. +7495788099 #5435
9 апреля 2021 г.



	<p>которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и возмещено обязанность Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении размера возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); делесобразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиняемого страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sozd@alfastroy.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 33, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Аналитик Центр»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора, Ериковой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрей Сергеевич, действующего на основании приказа №0606/20 от 01.04.2020г.								