



альфард

общество с ограниченной
ответственностью

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

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

ОТЧЕТ № АЛ 167/23-1

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА
ПОЛЬЗОВАНИЯ в течение 1 года (годовой арендной платы)
нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1
(подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57,
местонахождение: Амурская область, Селемджинский район,
с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25**

Дата оценки: 04.12.2023 г.

Дата составления отчета: 04.12.2023 г.

Заказчик: Администрация Огоджинского сельсовета в лице главы Караханяна Эдуарда Саркисовича

Исполнитель: ООО «АЛЬФАРД» в лице Генерального директора
Минина Александра Владимировича

Благовещенск 2023

Сопроводительное письмо к отчету

г. Благовещенск

«04» декабря 2023 года

Заключение о стоимости

Согласно Договору на проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы объектов недвижимости (имущества) № АЛ 167/23 от 01.12.2023 г., специалистами ООО «АЛЬФАРД» произведена оценка рыночной стоимости права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25.

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

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО I;

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО II;

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО III;

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО IV), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО IV;

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО V;

- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО VI;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022), далее - ФСО № 7;

- Стандартами и правилами Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков» (утверждены Решением Президиума НП «ДСО», (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года (с изменениями и дополнениями, внесенными утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года)).

Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25, по состоянию на «04» декабря 2023 г. составляет:

106 432,00

(Сто шесть тысяч четыреста тридцать два) рубля в год

Оценщик
ООО «АЛЬФАРД»

А.В. Минин

Генеральный директор
ООО «АЛЬФАРД»

А.В. Минин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИЩИКЕ	8
5. РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
6.РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
7.РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	13
8.РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (правила ДСО)	14
9.РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8 жс)	15
9.1.Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации	15
9.3. Подраздел 3. Описание объекта оценки	15
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	15
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	15
9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	19
9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
9.4. Подраздел 4. Текущее использование объекта оценки	19
9.5. Подраздел 5. Анализ местоположения объекта оценки	19
9.6.Подраздел 6. Иллюстративные материалы	21
10. РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 ч. IV)	27
11.Раздел 10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
11.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, способных оказывать влияние на стоимость объекта оценки	24
11.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	25
11.1.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	25
11.2. Анализ рынка объекта оценки	31
12. РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
13. РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	40
14. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	58
15. РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	59
16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	60

17. РАЗДЕЛ 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	63
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	96

1. РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25
Иные расчетные величины, ФСО 7 п. 9	Годовая ставка арендной платы (цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 (годовая арендная плата)	Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 106 432,00 рублей Доходный подход: не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 (годовая арендная плата)	106 432,00 (Сто шесть тысяч четыреста тридцать два) рубля в год
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы объектов недвижимости (имущества) от 01.12.2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые

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

Порядковый номер отчета от 04.12.2023г. № АЛ 167/23-1

2. РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки ФСО IV, п.3, п.п.1	Право пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25. В отношении здания весовой, кадастровый номер 28:22:010316:57, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонжинский сельсовет Селемджинского района Амурской области)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения ФСО IV, п.3, п.п.1	В отношении здания весовой, кадастровый номер 28:22:010316:57, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонджинский При анализе документации на Объект оценки, исполнителем было выявлено наличие ограничений (обременений): Аренда.
Цель оценки ФСО IV, п.3, п.п.2	Определение стоимости для консультирования о величине рыночной стоимости объекта для принятия управленческого решения в отношении заключения договора аренды
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) ФСО IV, п.4, п.п.3	Оценщику не известны
Законодательная основа проведения оценки ФСО IV, п.3, п.п.3	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости ФСО IV, п.3, п.п.4	Рыночная стоимость объекта оценки
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: -предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; -дата оценки – «04» декабря 2023 г.; - предполагаемое использование объекта - текущее использование; - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки ФСО IV, п.3, п.п.5	"04" декабря 2023 года
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.6	При анализе документации на Объект оценки, исполнителем было выявлено наличие ограничений (обременений): Аренда. Существующее обременение на момент оценки в отношении объекта оценки не принимается Оценщиком во внимание при расчете стоимости объекта оценки в соответствие с задачей и назначением оценки.
Ограничения оценки ФСО IV, п.3, п.п.7	Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими дополнительными обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки ФСО IV, п.4, п.п.1	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов ФСО IV, п.4, п.п.2	Не привлекаются
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV, п.3, п.п.8	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке ФСО IV, п.3, п.п.9	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Форма представления итоговой стоимости ФСО IV, п.4, п.п.4	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке ФСО IV, п.4, п.п.5	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ФСО IV, п.4, п.п.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин отсутствует

3. РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	Администрация Огоджинского сельсовета в лице главы Караханяна Эдуарда Саркисовича
Реквизиты	Юридический адрес: 676567, Амурская область, Селемджинский район, с. Огонжа, ул. Садыкова, 1 ИНН 2825000453, КПП 282501001 ОГРН 1022801006821, дата присвоения 06.01.2003 г. УФК по Амурской области (МКУ «Финуправление администрации Селемджинского района Амурской области», Администрация Огоджинского сельсовета) р/сч 03231643106454182300 ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСК БАНКА РОССИИ/УФК по Амурской области г.Благовещенск к/сч 40102810245370000015 БИК: 011012100

4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Минин Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО «ДСО»), реестровый № 1177
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №642405183115, дата выдачи 06.03.2018 г., оценка стоимости предприятия (бизнеса) Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.»

	Получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033042-1 от 15.03.2022 г. Получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 033043-2 от 15.03.2022 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика по оценке имущества и имущественных прав застрахована в соответствии с действующим законодательством АО «АльфаСтрахование» (Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/41038/23 от 27.02.2023 г., период страхования от 01 марта 2023 г. по 28 февраля 2024 г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2016 г.
Номер контактного телефона оценщика	8 914 558-76-75
Почтовый адрес оценщика	675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 300, оф. 28
Адрес электронной почты оценщика	ooo_alfard@mail.ru
Местонахождение оценщика	Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО «АЛЬФАРД» (Юридический адрес: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 300, офис 28; фактический адрес: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, д. 300, офис 28)
ОГРН	ОГРН 1112801001741, дата присвоения ОГРН 04.03.2011 г.
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Ответственность ООО «АЛЬФАРД» застрахована в соответствии с действующим законодательством РФ АО «АльфаСтрахование»: - полис страхования ответственности ООО «АЛЬФАРД» № 0991R/776/20098/23 от 11 апреля 2023 г., период страхования с 21.04.2023 г. по 20.04.2024 г, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

В ходе проведения оценки рыночной стоимости права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилого здания и подготовке отчета, оценщиком организации и специалистами не привлекались.

5. РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
- Согласно Техническому заданию на проведение услуг по оценке рыночной стоимости ставки арендной платы объектов недвижимости, оценщику при составлении отчета об оценке, после проведения процедуры согласования приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется. Таким образом, в рамках данного Отчета границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком не указывается.
- Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».
- Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой арендной платы недвижимым имуществом в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.
- Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой арендной платы недвижимым имуществом определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.
- В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.
- При анализе документации на Объект оценки, исполнителем было выявлено наличие ограничений (обременений): Аренда. Существующее обременение на момент оценки в отношении объекта оценки не принимается Оценщиком во внимание при расчете стоимости объекта оценки в соответствии с задачей и назначением оценки.

6. РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена, и Отчет выполнен в соответствии с теми федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, которые регулируют проведение оценок по рассматриваемому виду стоимости:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО I;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО II;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО III;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО IV), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО IV;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО V;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО VI;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022), далее - ФСО № 7;
- Стандартами и правилами Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков» (утверждены Решением Президиума НП «ДСО», (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года (с изменениями и дополнениями, внесенными утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года)).

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

В тех случаях, когда в вышеуказанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (в редакции последнего официального перевода на русский язык).

7. РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

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

9. РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
- Технический паспорт на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г.

9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел здание 01.12.2023.

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

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

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

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

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

9.3. Подраздел 3. Описание объекта оценки

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

В отношении здания весовой, кадастровый номер 28:22:010316:57, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огоджинский сельсовет Селемджинского района Амурской области).

При анализе документации на Объект оценки, исполнителем было выявлено наличие ограничений (обременений): Аренда.

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

В настоящем Отчете в качестве объекта оценки выступает право пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25.

Таким образом, необходимо рассмотреть количественные и качественные характеристики здания, в котором расположены нежилые помещения.

Физические характеристики здания указаны ниже в таблице.

Таблица 1. Техническая характеристика здания

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Имущественные права	Собственность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Субъект права	Муниципальное образование Огонжинский сельсовет Селемджинского района Амурской области).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Основание	-	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Общая площадь здания, кв.м.	24,6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Адрес	Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Информация о текущем использовании здания	по назначению	Данные заказчика, осмотр
Кадастровая стоимость здания, руб.	92100,92	Публичная кадастровая карта (https://pkk5.rosreestr.ru)
Территориальный пояс	5 территориальный пояс	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов; http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000096.htm
Климатический район	1 климатический район	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000096.htm
Сейсмичность района	Средняя	http://geographyofrussia.com/sejsmichnost-rossii/

Группа капитальности	II	Технический паспорт на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г.
Класс конструктивной системы	КС-1	http://www.coinvest.ru
Площадь застройки, кв. м	34	Технический паспорт на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г.
Этажность здания надземная /подземная	1/0	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Строительный объем здания, куб. м	107	Технический паспорт на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г.
Высота помещений, м	2,85	Технический паспорт на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г.
Год постройки здания	1981	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-269575636 от 30.11.2023 г.
Год последнего капремонта/реконструкции	По данным заказчика ремонт/реконструкция здания не проводились	-
Техническое состояние здания по результатам осмотра	Удовлетворительное состояние	Осмотр, данные заказчика
Коммуникации	Отопление, электричество водопровод	Технический паспорт на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г., данные заказчика
Состояние отделки помещений	Среднее состояние (Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия)	Осмотр
Прочая информация	-	-

Описание основных конструктивных элементов представлено на основании Технического паспорта на здание весовой, расположенной по адресу: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25 от 10.09.2012 г

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А		Год постройки 1981		Число этажей 1						
Группа капитальности		Вид внутренней отделки		простая						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	% износа к строению	Текущие измерения износа в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный ленточный	мелкие трещины в цоколе	39,0	1,0	39,0	15	5,9		
2	а. стены наружные и их наружная отделка	Шлакоблочные	выветривание швов	12,0	1,00	12,0	10	1,2		
	б. перегородки	Шлакоблочные, оштукатуренные	мелкие трещины в местах сопряжение перегородок с перекрытием							
3	перекрытия	чердачные	Деревянное утепленное	усадочные трещины	18,0	1,0	18,0	10	1,8	
		междуэтажные								
		подвальные								
4	крыша	Двухскатная кровля шиферная	местами ослабление креплений	6,0	1,0	6,0	15	0,9		
5	полы	Дощатые, цементные	щели между досками	5,0	1,0	5,0	10	0,5		
6	проемы	оконные	двойные глухие	мелкие трещины в коробках	6,0	1,0	6,0	10	0,6	
дверные		Филленчатые								
7	Внутренняя отделка	Штукатурка побелка, окраска	мелкие повреждения окрасочного слоя	2,0	1,0	2,0	10	0,2		
	Наружная отделка									
8	Санитарно-технические и электротехнические	отопление	Централизованное	ослабление креплений	6,0	1,00	6,0	10	0,6	
		водопровод	Централизованный							
		канализация								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		телефон								
		телевидение								
		электроосвещ.	Открытая проводка							
9	Прочие работы	Отмостка	осадка, мелкие трещины	6,0	1,0	6,0	10	0,6		
Итого:				100,0		100		12		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12 \%$

Примечание: Удельные веса подобраны по таблице № 22 сборника № 26 УПВС

Таблица 2. – Ориентировочная оценка физического износа зданий экспертным методом²

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий.	Состояние внутренних конструктивных элементов.
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

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

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

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

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

9.4. Подраздел 4. Текущее использование объекта оценки

На дату осмотра нежилое здание, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25, использовалось по назначению.

9.5. Подраздел 5. Анализ местоположения объекта оценки

Объектом оценки в рамках данного отчета является право пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25.

Таким образом, необходимо проанализировать местонахождение нежилого здания.

² Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Здание расположено по адресу Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25.

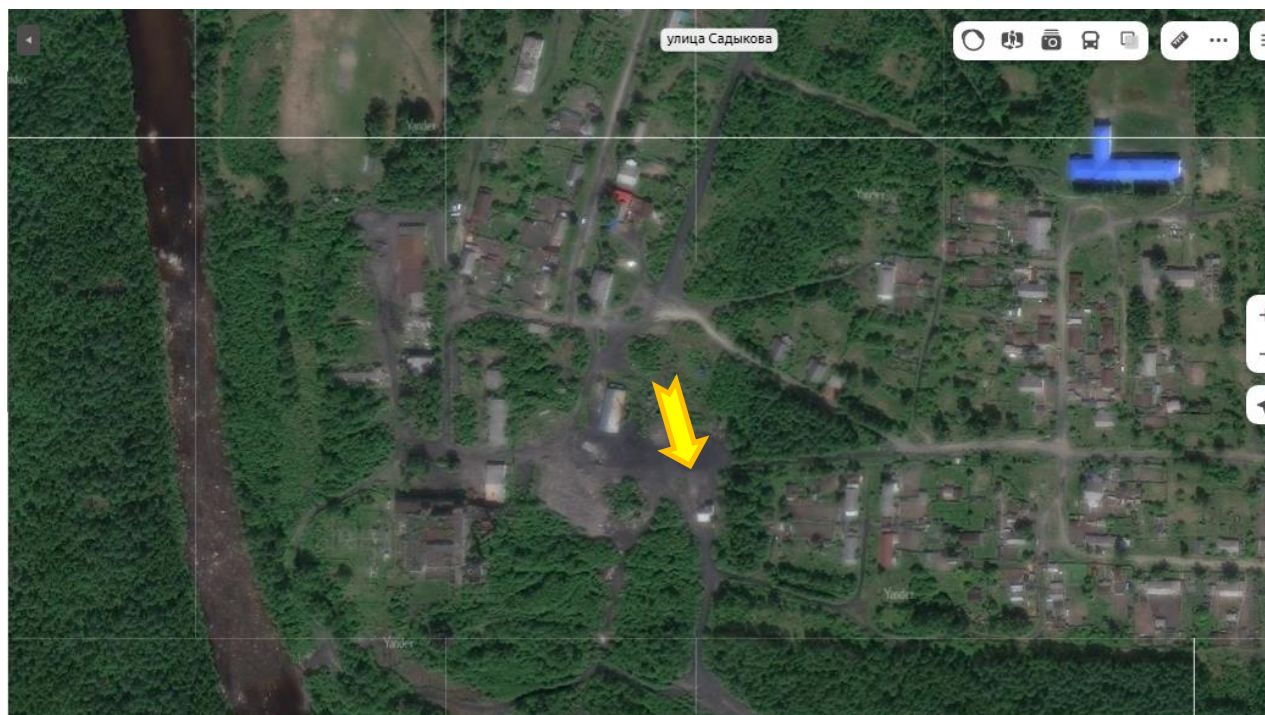


Рисунок 1 Расположение объекта оценки на карте с. Огоджа

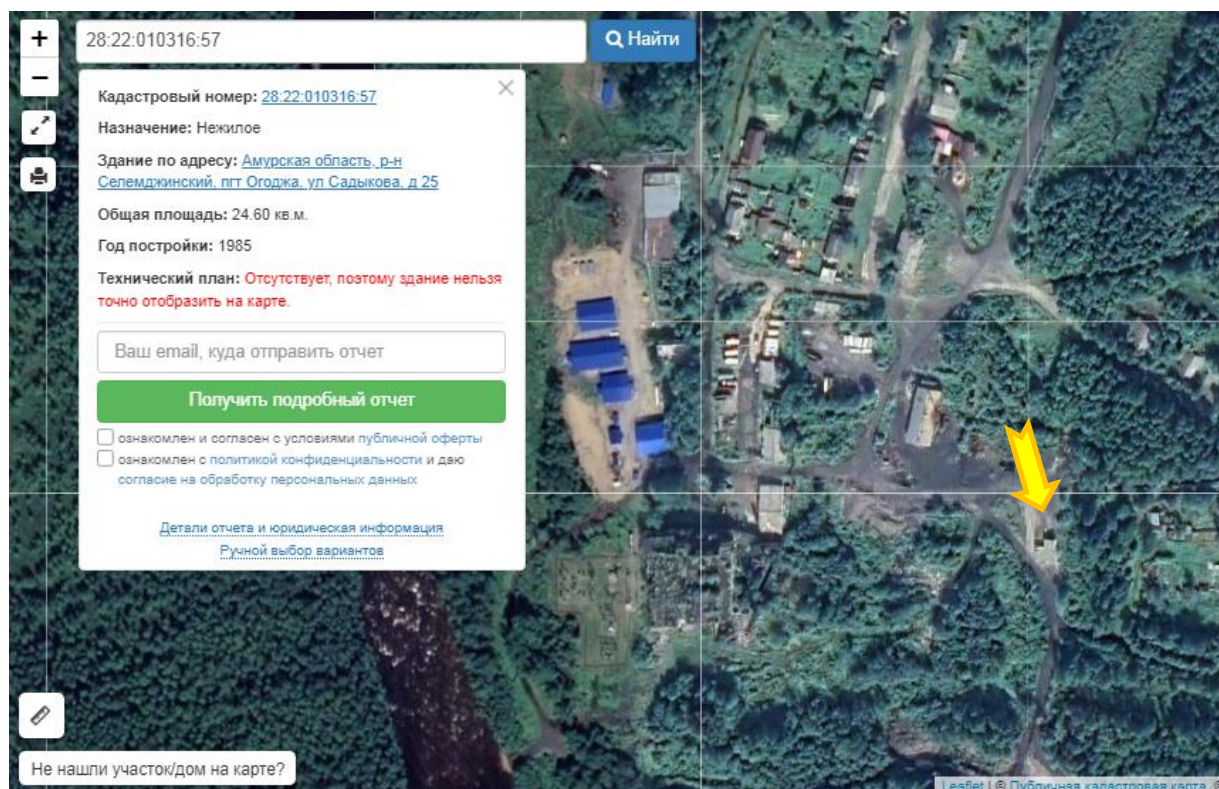


Рисунок 2 Объект оценки на публичной кадастровой карте (<https://egrp365.org>)

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В районе расположения здания, кадастровый номер 28:22:010316:57, находится преимущественно жилая и коммерческая застройка.

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

К объекту оценки имеется отдельный подъезд автомобильного транспорта. Транспортная доступность хорошая, асфальтовая дорога, состояние дороги хорошее. Таким образом, доступность личным и грузовым транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ (НАПРАВЛЕННОСТЬ) РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание расположено в районе, представленном преимущественно жилой и коммерческой застройкой. Таким образом, данный район является благоприятным для инвестирования денежных средств в объекты, подобные оцениваемому.

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В районе местонахождения здания расположены: жилая недвижимость, коммерческие и производственные объекты. Таким образом, для данного района характерна высокая интенсивность людского трафика.

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

К объекту оценки имеется подъезд автомобильного транспорта. Транспортная доступность хорошая, грунтовая дорога, состояние дороги хорошее. Таким образом, доступность личным и грузовым транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ (НАПРАВЛЕННОСТЬ) РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание расположено по адресу Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25, данный район представлен жилой и коммерческой застройкой.

Таким образом, данный район является благоприятным для инвестирования денежных средств в коммерческие объекты.

9.6.Подраздел 6. Иллюстративные материалы





10. РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 ч. IV).

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

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

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

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ земельного участка с существующей застройкой

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

Анализ проводится в следующей последовательности:

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

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

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки. Ограничения (обременения) в отношении рассматриваемых нежилых помещений, оценщиком выявлено не было.

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

Физически возможные варианты использования

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

В ходе проведения осмотра оценщиком было установлено, нежилое здание, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25; находятся в удовлетворительном состоянии - пригодном для дальнейшего использования как объектов нежилой недвижимости.

При этом, объемно-планировочные решения здания позволяют использовать его как нежилое здание весовой. Смена назначения или переоборудование помещений не требуется.

Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости).

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Назначение здания: нежилое здание, теплый переход. Объемно-планировочные решения оцениваемого здания позволяют использовать его как теплый переход между нежилыми зданиями и отнести к данному сегменту рынка. Использование объекта оценки в ином варианте требует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием здания будет использование как нежилого здания, весовая.

Таблица 3. Анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости

Критерии	Возможные виды использования помещений
Физически возможные способы использования	Нежилое здание, весовая
Правомочные способы использования	Нежилое здание, весовая
Финансово осуществимые способы использования	Нежилое здание, весовая
Максимально эффективный способ использования	Нежилое здание, весовая

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования помещений оцениваемого объекта, наиболее эффективное использование объекта оценки – нежилое здание, весовая.

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

11.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и

прочих факторах, способных оказывать влияние на стоимость объекта оценки

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

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

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах

и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

№		21/20	22/21	янв-июнь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+9,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-0,9
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+18,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,5
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,4
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,4
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+8,6
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+1,1
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,7

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-май 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,0
14.	Ключевая ставка ЦБР с 24.07.23г. составляет, %:		+8,5	+8,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-6,7
	- потребительская		+11,9	+5,6

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-май 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-21,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-21,3
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,4 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-30,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-55,7
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+14,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-28,7
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+30,9
	- одежды		+24,8
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+1,3
	- химические производства (около 3,2%)		-70,1
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-55,9
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+60,5
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.	+3,3	+19,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,4 % от кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.06.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.	+10,0	+16,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+21,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 28.07.23г.: 594,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.07.23г.: 12,67 трлн. руб. или 145,6млрд. долл. США (8,4 % от ВВП)	-18,8	+17,6
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-3,3

Рисунок 2- Основные экономические показатели России

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост

задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.

Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

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

Краткое описание Амурской области

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

Административный центр: город Благовещенск, основан в 1856 году.

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

Площадь территории: 361 908 км².

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

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

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

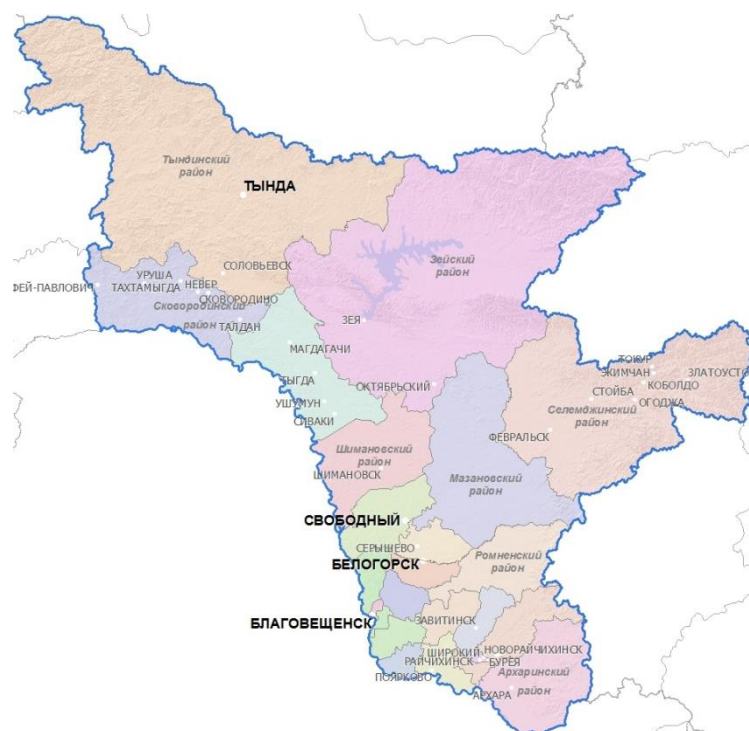


Рисунок 4 Карта Амурской области

Социально-экономическое развитие Амурской области в 2023 г.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2023 года по сравнению с январем-июлем 2022 года составил 92,4%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "строительство", в январе-июле 2023 года составил 167218,9 млн. рублей, что на 17,6% выше уровня января-июля 2022 года, в январе-июле 2022 года – 136629,1 млн. рублей, или 83,5% к уровню соответствующего периода 2021 года.

Жилищное строительство. В январе-июле 2023 года организациями всех форм собственности построены 2995 новых квартиры (включая квартиры в общежитиях) общей площадью 251,4 тыс. кв. метров, что на 37,5% больше января-июля 2022 года (в январе-июле 2022г. - 2258 квартир, 182,8 тыс. кв. метров).

Транспорт. В январе-июле 2023 года грузооборот автомобильного транспорта составил 184269,5 тыс. тонно-километров, или 80,9% к январю-июлю 2022 года.

Перевезено пассажиров автомобильным транспортом общего пользования за январь-июль 2023 года 25861,4 тыс. человек, или 100,1% к январю-июлю 2022 года.

Оборот розничной торговли в июле 2023 года составил 22641,2 млн. рублей, или 100,3% к июлю 2022 года в сопоставимых ценах, в январе-июле 2023 года – 144679,8 млн. рублей, или 102,0%.

Оборот общественного питания в июле 2023 года составил 897,5 млн. рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2022 года, в январе-июле 2023 года – 6934,7 млн. рублей, или 67,0%.

В январе-июле 2023 года **оборот оптовой торговли** области составил 190476,8 млн. рублей, что в товарной массе составляет 154,5% к январю-июлю 2022 года.

Индекс потребительских цен в июле 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 99,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец июля 2023 года составила 7043,35 рубля в расчете на 1 человека и увеличилась за месяц на 5,8% (в июле 2022г. –

снизилась на 3,5%). Цены на непродовольственные товары в июле 2023 года выросли на 1,0% (в июле 2022г. – на 0,1%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июне 2023 года составила 74345,6 рублей и по сравнению с июнем 2022 года увеличилась на 10,5%.

Численность рабочей силы в апреле-июне 2023 года составила 406,5 тыс. человек, из них 396,4 тыс. человек, или 97,5% заняты в экономике; 10,1 тыс. человек (2,5%) не имели занятия, но активно его искали и в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицировались как безработные. Численность лиц, не входящих в состав рабочей силы, насчитывала 211,8 тыс. человек.

По данным предприятий, среднесписочная численность работающих на крупных, средних и малых предприятиях области в июне 2023 года по сравнению с аналогичным месяцем 2022 года увеличилась на 0,7% и составила 272,2 тыс. человек

Источник информации: <https://28.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doclad07.pdf>

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

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

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

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

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

Неблагоприятные факторы:

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

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

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

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

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

Не выявлено.

11.2. Анализ рынка объекта оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости
- * субъекты рынка
- * процессы функционирования рынка

*** механизмы (инфраструктуру) рынка.**

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4.промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем Отчете в качестве объектом оценки является: право пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, помещений, расположенных на 3 этаже нежилого здания (помещения №№22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73), площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25.

Оценщиком было установлено, что рынок «прав пользования на условиях аренды недвижимым имуществом» в Амурской области представлен *предложениями об аренде нежилых объектов коммерческого назначения (офисные, торговые, административного и свободного коммерческого назначения) с указанием арендных ставок.*

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

В связи с изложенным, Оценщик в рамках данного отчета принял решение провести анализ рынка аренды нежилых помещений офисного, торгового, административного и свободного коммерческого назначения. При расчете рыночной стоимости, Оценщиком была применена корректировка на функциональное назначение.

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

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

Таблица 4. Предложения по аренде нежилых объектов коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области

Дата	Расположение	Описание	Цена, руб.	Источник информации	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.
01.10.2023	Амурская область, Тында, Московский б-р, 1В	Сдам помещение 106м2 свободного назначения в центре.	100000	https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_343842416_2	106	943
30.09.2023	Амурская область, Михайловский р-н, с. Поярково, Амурская ул.	Сдам или продам готовый бизнес, в центре села Поярково, торговая площадь 84 квадратных метра, состоящая из двух помещений по 42 квадратных метра.	65 000	https://www.avito.ru/raychihiinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_82_m_3387943865	82	793
06.10.2023	Амурская область, г.о. Прогресс, пос. городского типа Прогресс, Заводская ул., 56	Помещение бывшего магазина "Винный мир". Санузел и кондиционер.	40 000	https://www.avito.ru/progress/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_3339623919	62,4	641,0
06.10.2023	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, пос. городского типа Буря, Октябрьская ул., 84	Отдельно стоящее здание бывшего магазина "Винный мир". 2 входа, септик, скважина, бойлер, санузел, кондиционер. На полу керамогранитная плитка, потолок и светильники - армстронг, стены покрашены. Также сдаются помещения бывших магазинов в жилых домах в Прогрессе и Новобурейском.	50 000	https://www.avito.ru/novobureyskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3338900651	93	537,6
13.06.2023	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, рабочий пос. Буря, Партизанская ул., 1/47	Сдам в аренду или продам или поменяю Отдельно стоящий магазин-кафе в п. Буря (район парка). В настоящее время действующий.	30 000	https://www.avito.ru/novobureyskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_185_m_631199826	185	162
11.09.2023	Амурская область, Тында, ул. Московских Строителей, 15Б	1 этаж магазина Байкал на московских строителей 156. Центр города. Большая проходимость. Парковка. Цена включая коммунальные расходы и налог.	90 000	https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_3392970710	65	1385
27.09.2023	Амурская область, Тында, ул. Красная Пресня, 48	Предлагаются в аренду помещения в здании (нежилое здание), Торговый блок с кафе "Арбат", местоположение: Амурская обл., г. Тында, ул. Красная Пресня, д. 48, кадастровый номер: 28:06:011303:2339,	276 199	https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_538.4_m_2491182285	538,4	513,0

		возможное использование: торговля, производство, офис, склад, общественное питание и бытовые услуги, предлагаемая в аренду площадь 538,40 кв.м., помещения расположены: на 1 этаже (производственно- складские и офисные помещения -75,5 кв.м.), на 2 этаже (торговые, производственно- складские и офисные помещения -198,50 кв.м.), в цокольном этаже (торговые, общественное питание и бытовые услуги – 254,00 кв.м.)				
18.01.2023	Амурская область, Тында, ул. Красная Пресня, 33	Предлагаются в аренду помещения в двухэтажном здании магазин №1-2 (вставка) «РУСЬ», возможное использование: торговля, производство, офис, склад, общественное питание и бытовые услуги, местоположение: Амурская обл., г. Тында, ул. Красная Пресня, д. 33, Предлагаемая в аренду площадь 200,0 кв.м находится: на 2 этаже, возможное использование (торговые, производственно- складские и офисные помещения, общественное питание и бытовые услуги), кадастровый номер: 28:06:011202:1926.	94 000	https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya/200-m-2491301555	200,00	470,0
Среднее значение, руб. за кв.м.						681
Min						162
Max						1385

Таким образом, среднее значение ставки аренды по рынку аренды объектов коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области Амурской области по состоянию на дату оценки составляет 681 руб. за 1 кв. м. (с диапазоном значений от 162 руб. за кв.м. до 1385 руб. за кв.м.).

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

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

1. Передаваемое право на недвижимость;
2. Тип цены
3. Местоположение;
4. Техническое состояние зданий и помещений;
5. Материал стен;

6. Наличие инженерных коммуникаций;
7. Площадь;
8. Функциональное назначение.

Таблица 5. Ценообразующие факторы при аренде объектов коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области Амурской области

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Предлагается только право аренды
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, Предложение: среднее значение скидки при сдаче в аренду коммерческой недвижимости 9,5 % (Согласно сведениям, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости» Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г)
Местоположение	Величина корректировки на местоположение определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020. Объекты, расположенные в сельских, поселковых населенных пунктах дешевле аналогичных объектов, расположенных в райцентрах с развитой промышленностью в среднем на 32%
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект Вклад данного фактора в стоимость определяется затратами на подключение к инженерным сетям, с учетом необходимых мощностей для функционирования объекта. Согласно данным портала «Статриэлт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3043-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda) стоимость аренды помещений в здании с наличием водоснабжения и канализации дороже аренды помещений в здании без данных коммуникаций в среднем на 9%
Функциональное назначение	Величина корректировки определяется согласно сведениям, представленным на портале «Статриэлт» (Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2950-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2022-goda) Здания бытового назначения дешевле аналогичного здания административного назначения в среднем на 45%..
Физическое состояние объекта	Величина корректировки определяется согласно сведениям, представленным на портале «Статриэлт» (Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda) Объект в хорошем состоянии дороже аналогичного объекта в удовлетворительном состоянии в среднем на 32%
Фактор площади	Величина корректировки определяется на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.; Нижний Новгород, 2020 г. Объект площадью менее 50 кв.м. дороже аналогичного площадью 50-150 кв.м. в среднем на 11%
Материал стен	Так как, объект оценки по конструктивным элементам сопоставим с жилым домом, оценщик использовал корректировки на материал стен для оцениваемого объекта на основании данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г. Объект с брусчатыми стенами дешевле аналогичного объекта с кирпичными стенами в среднем на 16%.

Главные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на величину ставки аренды объектов коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области Амурской области:

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

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

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

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

Основные характеристики рынка:

Таблица 6. Основные характеристики рынка объектов коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области Амурской области (ФСО 7 п. 11).

Показатели	Характеристика показателя
динамика рынка	Цены предложения стабильные
спрос	Значительный
предложение	Средняя емкость рынка
ликвидность,	Сроки экспозиции 3-14 месяцев (https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda)
колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Резкие колебания не наблюдаются
Емкость рынка	Средняя емкость рынка

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

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

Местоположение	Категория	Диапазон ставки аренды, руб./кв. м.
Населенные пункты Амурской области	Помещения коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области	162 - 1385

12. РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на

принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Согласование результатов

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

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

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

В настоящем исследовании были применен один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

В соответствии с п. 22 ФСО 7 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

Согласно п. 23 ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке.

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

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

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

В оценке будет применен один подход к оценке, сравнительный.

Последовательность расчетов включала:

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

13. РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

* изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

* сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;

* анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

* корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

* согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Целью оценки является - Определение стоимости для консультирования о величине рыночной стоимости объекта для принятия управленческого решения в отношении заключения договора аренды.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами;
- дата оценки – «04» декабря 2023 г.;
- предполагаемое использование объекта - текущее использование;
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Оценщиком в Разделе 5 Отчета приведены допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки. Указанные в данном разделе допущения не оказывают влияния на выбор методов в рамках применяемых оценщиком подходов.

В п. 7.2 отчета проведен анализ полноты и достоверности исходной информации. Оценщиком сделан вывод о том, что полученные в процессе сбора информации данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. Проведенный анализ полноты и достоверности не оказывают влияния на выбор методов в рамках применяемых оценщиком подходов.

Выбор/отказ подхода, используемого оценщиком

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

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

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

Подраздел 7.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов

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

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

В качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа предложений по аренде помещений выбраны объекты коммерческого назначения (всего 3 аналога), сопоставимых с оцениваемым объектом (аналоги №1,3,4) представленные в разделе 11.1.2 отчета.

Объект №2 не использовался в расчетах, так как предлагается к аренде как готовый бизнес.

Объекты №№7,8 не использовались в расчетах, так как имеют значительное отличие от оцениваемого объекта фактором площади.

Объекты №№ 5,6 не использовались в расчетах, так как имеют экстремальные значения удельной стоимости в рассмотренной выборке, что также может привести к необоснованному расчету стоимости оцениваемого объекта.

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

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

оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

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

Таблица 8. - Сводная таблица использованных в расчетах аналогов

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Амурская область, Тында, Московский б-р, 1В	Амурская область, г.о. Прогресс, пос. городского типа Прогресс, Заводская ул., 56	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, пос. городского типа Буря, Октябрьская ул., 84
Описание объекта	Сдам помещение 106 м2 свободного назначения в центре.	Помещение бывшего магазина "Винный мир". Санузел и кондиционер.	Отдельно стоящее здание бывшего магазина "Винный мир". 2 входа, септик, скважина, бойлер, санузел, кондиционер. На полу керамогранитная плитка, потолок и светильники - армстронг, стены покрашены. Также сдаются помещения бывших магазинов в жилых домах в Прогрессе и Новобурейском.
Общая площадь, кв.м.	106	62,4	93
Цена предложения аренды, руб./ кв. м	943	641	538
Назначение объекта	Офисно-торгового назначения	Офисно-торгового назначения	Офисно-торгового назначения
Дата сделки (предложения)	01.10.2023	06.10.2023	06.10.2023
Сделка/ предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации (в том числе контактный телефон):	https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_3438424162	https://www.avito.ru/progress/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_3339623919	https://www.avito.ru/novobureyskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3338900651
Состояние помещения	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация

Выбор единицы сравнения

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

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

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

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

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

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$C_{п} = C_{д} + (1 + K\%)$ или $C_{п} = C_{д} + K_a$, где

$C_{п}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$C_{д}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K\%$ - относительная корректировка в %;

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

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

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

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

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

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

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

Тип цены (цена предложения / цена сделки)

Среднее значение скидки при сдаче в аренду 9,5 % (Согласно сведениям, представленным в издании «Справочник оценщика недвижимости». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. Таким образом, величина корректировки для аналогов №№1-3 составит 9,5%.

Корректировка на местоположение

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

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

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 2

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

Таблица 4

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

Оцениваемый объект расположен в с. Огоджа Селемджинского района, относится к категории «Прочие населенные пункты».

Объект-аналог №3 также относится к категории «Прочие населенные пункты». Введение корректировки не требуется.

Объекты-аналоги №№1,2 относятся к категории «Райцентры с развитой промышленностью». Величина корректировки составит 0,68 или (-32%).

Корректировка на размер площади (масштаб)

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

Таблица 65

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		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

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	24,6	106	62,4	93
Корректировка		1,11	1,11	1,11

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки и аналоги №№1-3 находятся в удовлетворительном техническом состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное использование

Величина корректировки определяется согласно данным портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2950-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2022-goda>).

→ statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2950-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2022-goda

economy.gov.ru/w... Оценщик.ру - Оце... Доска объявлений... Google домклик Brevix Справочная инфо... Statrielt - продажа... Онлайн

на Назначение (использование*) зданий, помещений на 01.10.2022 года				
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля комбинированная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,13	0,38	0,25
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,57	0,36
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,05	0,95
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,32	1,20
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,00	1,47	1,21
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,78	3,07
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,38	2,11	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательские здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,95	2,68	2,28
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,30	3,17	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	1,02	1,40	1,19
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,98	2,72	2,32
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,92	1,26	1,07
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,40	4,08	3,16
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,54	4,33	3,35
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,28	3,49	2,83

Оцениваемый объект представляет собой здание весовой (объект бытового назначения).

Оцениваемые объекты – здания свободного, административного назначения. Величина корректировки составит 0,56 (1,71 / 3,07) или минус 44%.

Корректировка на инженерные системы

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

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам Стоимость 1 кв. м. объекта оценки определялась как средневзвешенное значение откорректированных цен 1 кв. м. объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

Для каждого аналога определялась сумма по модулю величин внесенных корректировок (сумма аналога). Для этого относительные корректировки переводятся в абсолютные через умножение относительной корректировки на единицу сравнения аналога до внесения корректировки. Далее суммируются суммы модулей корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

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

Расчет стоимости сравнительным подходом методом сравнения продаж

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

Таблица 9. – Корректировки для метода сравнимых продаж

Критерии сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_3438424162	https://www.avito.ru/progresh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_3339623919	https://www.avito.ru/novobureyskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3338900651
Размер (общая площадь), кв.м	24,6	106	62,4	93
Единицн. цена, руб./кв.м (без НДС)		943	641	538
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		943	641	538
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		943	641	538
Тип цены	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, %		-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		854	580	487
Состояние рынка (дата продажи)	04.12.2023	01.10.2023	06.10.2023	06.10.2023
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		854	580	487
Местоположение	Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Садыкова, д. 25	Амурская область, Тында, Московский б-р, 1В	Амурская область, г.о. Прогресс, пос. городского типа Прогресс, Заводская ул., 56	Амурская область, Бурейский муниципальный округ, пос. городского типа Буря, Октябрьская ул., 84
Качество относительно объекта		лучше	лучше	равное
Корректировка, %		-32,00%	-32,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		581	394	487
Характеристики				
Масштаб	24,6	106	62,4	93
Качество относительно объекта		хуже	хуже	хуже
Корректировка, в долях		1,11	1,11	1,11
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		644	438	540
Функциональное назначение	Здание весовой (бытового назначения)	Офисно-торгового назначения	Офисно-торгового назначения	Офисно-торгового назначения
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, в долях		0,56	0,56	0,56
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		361	245	302
Техническое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние

Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		361	245	302
Материал стен	Шлакобетонные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		361	245	302
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		361	245	302
Инженерные системы здания				
Электричество	Подключено	Подключено	Подключено	Подключено
Отопление	Подключено	Подключено	Подключено	Подключено
Водоснабжение	Подключено	Подключено	Подключено	Подключено
Канализация	Подключено	Подключено	Подключено	Подключено
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, в %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		361	245	302
Сумма количества внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога)		621	422	291
Общая сумма корректировок аналогов		1333,5		
Сумма корректировок аналогов		2,15	3,16	4,58
Общая сумма корректировок		9,89		
Весовой коэффициент		0,217	0,320	0,463
Цена за ед. общей площади, руб.		297		

Таблица 10. Диапазон цен предложения к аренде объектов коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области Амурской области

Местоположение	Категория	Диапазон ставки аренды, руб./кв. м.
Населенные пункты Амурской области	Помещения и здания коммерческого назначения в населенных пунктах Амурской области Амурской области	162 - 1385

Рассчитанная стоимость 1 кв.м. соответствует рыночному интервалу.

Для определения стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом с указанием годовой ставки арендной платы, проведем соответствующие вычисления: $297 * 12 = 3564$ руб.

Расчет годовой арендной платы: $3564 * 24,6 = 87\,674$ руб.

Также, необходимо отметить, что в состав здания весовой входит платформа весов.

При этом, в ходе анализа рынка аренды аналогичных объектов на рынке, оценщиком не было обнаружено предложений о сдаче в аренду и продаже платформы весов.

Поскольку публичный рынок сдачи в аренду аналогичных объектов, недостаточно развит для проведения корректных расчетов, как наиболее приемлемым является применение коэффициента

капитализации к стоимости объектов имущества, включенных в состав имущества здания весовой.

Таким образом, алгоритм расчета права пользования платформы весов можно представить в следующем виде:

1. Определение восстановительной стоимости объекта;
5. Оценка накопленного износа движимого имущества;
6. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

Рассчитаем стоимость права пользования в течение 1 (одного) года (годовой арендной платы) платформы весов.

Расчет стоимости строительства по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Этапы расчета следующие:

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений подобрать аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оборудования и конструктивных параметров объектов.

2. С использованием выбранного аналога здания, расположенного на земельном участке - оцениваемом объекте, по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости выбирается стоимость S_{1969} единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1969 - 1971 гг.

3. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1969} оцениваемого здания в ценах 1969 года:

$$S_{1969} = K \times C_{1969} \times V$$

где K – корректировочный коэффициент;

V - строительный объем здания.

4. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1984} оцениваемого здания в ценах 1984 года:

$$S_{1984} = K_{1984} \times S_{1969}$$

где K_{1984} - коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94;

5. Рассчитывается полная восстановительная стоимость BC оцениваемого объекта на текущую дату оценки:

$$BC = K_T \times S_{1984}$$

где K_T – коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к уровню цен на текущую дату оценки, который определяется по Постановлению Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д и согласно Приложения к письму Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству «Об индексах изменения сметной стоимости» даётся без учета НДС, но с учётом с учетом накладных расходов и сметной прибыли.

Основная формула расчета:

$$BC = BC_{69} \times O \times K_{кл} \times K_k \times K_p \times I_{69-84} \times K_{Т84} \times I_{84-91} \times K_{Т91} \times I_{91-13} \times 1,20 \times ПП$$

где BC – восстановительная стоимость оцениваемого здания, руб.;

O – строительный объем оцениваемого здания, куб. м.;

K_{кл} – коэффициент, учитывающий поправку на климатический район;

K_k – коэффициент перехода от одной группы капитальности здания к другой;

K_p – коэффициент расхождения технических характеристик прочих элементов здания;

I₆₉₋₈₄ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 01.01.1984г. (Приложение 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. № 94);

K_{Т84} – территориальный коэффициент к индексу I₆₉₋₈₄ (приложение 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. № 94);

I₈₄₋₉₁ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 01.01.1991 г. (Приложение 1 к Постановлению Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д);

K_{Т91} – территориальный коэффициент к индексу I₆₉₋₈₄ (приложение 2 к Постановлению Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д);

I₉₁₋₂₃ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки

ПП- прибыль предпринимателя.

Выбор объекта-аналога

Для оценки оцениваемого сооружения теплотрассы оценщиком был использован аналог из Сборника №13, таблица № 80 «Автомобильные весы грузоподъемностью 25 т».

Справка Windows		
Файл Правка Закладка Параметры Справка		
Содержание	Указатель	Назад Печать
Сборник № 13		
здания и сооружения зернохранилищ и предприятий мукомольно-крупяной и комбикормовой промышленности		
Министерство заготовок СССР		
Подсобные объекты		
Автомобильные весы грузоподъемностью 25 т		
Восстановительная стоимость за один объект в руб.		
Территориальный пояс	Автомобильные весы на два проезда	Автомобильные весы на один проезд
1	9900	6800
2,3	10200	7000
4	11100	7600
5	12100	8300
6	17900	12600
7	19900	13600
8	20900	14300
9	26800	18400

Оценщиком был введен корректирующий коэффициент на климатический район согласно п. 6 технической части к сборнику №13 - 1,04.

б) к таблицам № 37 - 83

Климатические районы	Коэффициент к табличной стоимости
I	1,04
III	0,99
IV	0,97

Расчет восстановительной стоимости в ценах 1969 года

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 года C_{1969} определяется путем умножения его расчетного объема на скорректированную стоимость строительства 1 м³ объекта-аналога:

$$BC_{1969} = C1 \times V.$$

где $C1$ - скорректированная стоимость строительства 1м³ оцениваемого здания по данным УПВС;
 V - расчетный объем оцениваемого здания, м³.

Расчёт восстановительной стоимости в ценах на дату оценки

Стоимость нового строительства оцениваемого объекта в ценах на дату оценки с учетом корректировок к единичному показателю стоимости составит:

$$BC = BC_{69} \times O \times K_{кл} \times K_{к} \times K_{р} \times I_{69-84} \times K_{Т84} \times I_{84-91} \times K_{Т91} \times I_{91-01} \times I_{4 \text{ кв } 2015} \times ПП$$

Для расчета I_{69-84} используется Приложение 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. № 94.

Для расчета I_{84-91} используется Приложение 2 к Постановлению Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д.

Для расчета I_{91} -используется Приложение 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. № 1289-СК/08.

I_{91-01} – Индекс перехода сметной стоимости строительно-монтажных работ от цен 1991 года к ценам 2001 г.

Согласно Приложению, индекс перехода от уровня цен 1991 года к ценам 1 квартала 2010 г. для Амурской области составляет 62,33. Индекс перехода от уровня цен 2001 года к ценам 1 квартала 2010 г. для Амурской области равен 5,40. Найдем индекс перехода от уровня цен 1991 года к ценам 2001: $K_{2001} = K_{1991-2010} / K_{2001-2010}$

где

K_{2001} - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам 2001 года;

$K_{1991-2010}$ - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к ценам 1 квартала 2010 года, который определяется согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. № 1289-СК/08.

$K_{2001-2010}$ - коэффициент перехода от уровня цен 2001 года к ценам 1 квартала 2010 года, который определяется согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. № 1289-СК/08.

Рассчитаем K_{2001} .

$$K_{2001} = 62,33 / 5,4$$

$$K_{2001} = 11,54$$

Для расчета $I_{3кв2023}$ используется Приложение к письму Минстроя от 10.08.2023г. №21491-ОГ/09.

ПП – прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя определена согласно данным портала «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3268-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>)

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвест (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrilt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,09	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,10	0,04
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	0,08
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,02	0,09	0,05

Назад

Вперед

Расчет стоимости замещения:

Таблица – расчет восстановительной стоимости объекта.

Наименование объекта	Количество, единиц.	№ сборника УПВС, № таблицы	Восстановительная стоимость измерителя, руб.	Восстановительная стоимость объекта на 1969 г.	Поправка на группу капитальности	на климатический район Поправка	на технические характеристики Поправка	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 1.04.1984 г. (приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94)	Территориальный коэффициент к индексу И69-84 (приложение №2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94)	И84-91 - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 01.01.1991 г. (Приложение 1 к Постановлению Госстроя СССР от 06.09.90 г. №14-П)	Территориальный коэффициент к индексу И84-91 (приложение №2 к письму Госстроя СССР от 06.09.05г. №14-Д)	И91-01 – Индекс перехода сметной стоимости строительно-монтажных работ от цен 1991 года к ценам 2001 г. (определен с применением Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08)	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки	Прибыль предпринимателя	стоимость объекта оценки, руб Восстановительная
Весы транспортные	1	Сб. 13, т. 80	8300	8300	1	1,04	1	1,18	0,98	1,56	0,95	11,5425	10,32	1,03	1815033

Определение износа и устареваний

Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью замещения нового и реальной рыночной стоимостью оцениваемого объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости в результате естественных процессов, (воздействия окружающей среды)

Функциональный износ - это потеря стоимости в результате несоответствия объекта оценки, как в целом, так и отдельных его элементов современным рыночным стандартам и представлениям.

Внешний износ - это потеря стоимости в результате изменения внешних условий, экономического окружения объектов оценки.

В свою очередь, физический и функциональный износ подразделяются на устранимый и неустранимый. При этом, под устранимым понимается износ, устранение которого в текущей рыночной ситуации экономически целесообразно. Физический и функциональный износ, обычно, присущи самой собственности. Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Величина физического износа используемых материалов определялась как средневзвешенная величина, рассчитанная методом срока службы, а также определенная экспертно в соответствии со шкалой экспертных оценок.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т.е. по формуле:

$$\Phi И = \frac{T_{\phi}}{T_n} * 100\%,$$

где **ФИ** – накопленный физический износ, руб.;

T_ф - **фактический возраст** – количество лет, прошедших с момента ввода в эксплуатацию до даты оценки (действительный, хронологический и исторический возраст);

T_н – **нормативный срок службы** – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации.

Для определения физического износа основанием послужил визуальный осмотр, данные заказчик, а также документация в отношении объекта оценки.

Определение функционального износа и экономического устаревания

К устранимому функциональному износу относят потери стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование объекта оценки, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

В данном случае объекты оборудования находятся в состоянии, когда для дальнейшей эксплуатации требуется проведение ремонта. Применение в данном случае поправки на функционально-экономический износ не обеспечит объективность полученных стоимостей, поэтому Оценщик принял решение не учитывать в данном случае влияние функционально-экономического износа на объекты оценки.

Следовательно, экономическое устаревание в данном случае отсутствует.

Расчет функционального износа

$I_{M3}=0\%$.

$I_{M4} = 0\%$.

Определение физического износа

Величина физического износа платформы весов была установлена оценщиком экспертным методом. Так, исходя из скока эксплуатации, технического состояния для платформы весов была установлена величина износа в размере 73,5% - среднее значение износа для оборудования в «условно-пригодном состоянии» состоянии (интервал значений от 65 до 82 процентов согласно «Шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов»).

Таблица 1. – Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов.

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Остающийся срок службы, %	Физический износ %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100,95	0-5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90,85	10,20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80,75,70	20,25,30,39
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей	60,55,50,45,40	40,45,50,55,63
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	35,30,25,20	65,70,75,82
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта	15,10	83,95
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	2,5,0	97,100

Экономический и функциональный износ в отношении движимого имущества в составе автозаправочной станции не выявлено.

Расчет стоимости объекта оценки с учетом износа

Наименование объекта	Стоимость замещения, руб.	Износ, доли	Износ, руб. (стоимость замещения*износ/100)	Остаточная стоимость, руб.
Платформа весов	1815033	0,735	1334049	480984

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о том, что стоимость оцениваемого имущества, определенная затратным подходом с учетом округления, составляет:

Наименование	Стоимость, руб.
Платформа весов	480984

Определение стоимости пакета прав пользования происходит по формуле:

ЧОД = Рыночная стоимость х Ка

Ка – коэффициент возврата капитала, который определяется из модели фактора фонда возмещения:

$$K_a = \frac{r}{(1+r)^T - 1}$$

где

r – ставка дисконта;

T – нормативный срок службы машин либо оборудования.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ РЕКАПИТАЛИЗАЦИИ (нормы доходности).

В данном случае ставка рекапитализации будет складываться из следующих составляющих: безрисковая ставка, определяемая как коэффициент возврата капитала, который определяется из модели фактора фонда возмещения.

Определение ставки дисконта.

В качестве безрисковой ставки доходности мы рассмотрели текущую доходность государственных облигаций. По данным сайта http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/ она составляет 11,6%.

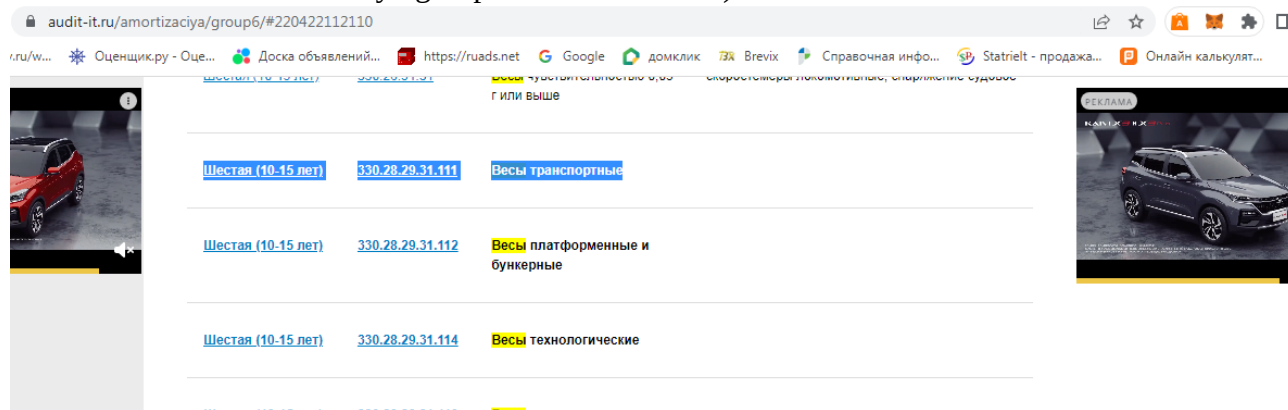
Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
28.11.2023	13,15	12,13	11,74	11,60	11,57	11,54	11,57	11,65	11,73	11,77	11,77	11,77
27.11.2023	13,29	12,15	11,71	11,55	11,52	11,54	11,61	11,68	11,74	11,78	11,78	11,77
24.11.2023	13,50	12,26	11,74	11,54	11,51	11,57	11,64	11,69	11,72	11,74	11,75	11,74
23.11.2023	12,55	11,94	11,64	11,51	11,47	11,52	11,61	11,67	11,72	11,75	11,75	11,74
22.11.2023	12,46	11,94	11,72	11,64	11,57	11,53	11,57	11,65	11,72	11,75	11,73	11,71
21.11.2023	12,45	12,02	11,84	11,76	11,67	11,63	11,67	11,75	11,82	11,85	11,83	11,80

Установление периода T.

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости пакета прав пользования объектами движимого имущества. Таким образом, из существующих условий (задач),

на основании действующей методики за основу принят срок полезного использования амортизационной группы, определяемый Оценщиком на основании Постановления Правительства РФ N 1 от 01.01.2002 г. (в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016 N 640). Применяется с 01.01.2017 г. (<https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group5/>; <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group4/>; http://urist-yslugi.ru/test_category/amortizatsionnaya-gruppa-mebel-ofisnaya-2018).

Рассматриваемый объект относится к 6 амортизационной группе (источник информации: <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/group6/#220422112110>).



Для расчёта стоимости пользования указанного имущества оценщик принимает среднее значение интервала срока полезного использования для определения значения показателя Т (для группы 6 – значение составляет 12,5).

Продemonстрируем ниже порядок расчета коэффициента K_a :

$$K_a = 0,116 / (((1 + 0,116)^{12,5} - 1)) = 0,039;$$

Стоимость пользования указанным объектом определялось путем умножения рассчитанной выше рыночной стоимости объекта на соответствующий период на коэффициент K_a на аналогичную дату.

$$\text{ЧОД «Платформа весов»} = 480984 * 0,039 = 18\,758 \text{ руб.}$$

Полученный результат ЧОД представляет собой стоимость пользования платформой весов в течение года.

Объект аренды	Годовая арендная плата, руб./год.
Здание весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57	87 674
Платформа весов	18 758
Итого	106432

Стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25, определенная сравнительным подходом, по состоянию на «04» декабря 2023 г. составляет:

106 432,00 рублей в год

14. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

Целью оценки является - Определение стоимости для консультирования о величине рыночной стоимости объекта для принятия управленческого решения в отношении заключения договора аренды.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами;
- дата оценки – «04» декабря 2023 г.;
- предполагаемое использование объекта - текущее использование;
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Оценщиком в Разделе 5 Отчета приведены допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки. Указанные в данном разделе допущения не оказывают влияния на выбор методов в рамках применяемых оценщиком подходов.

В п. 7.2 отчета проведен анализ полноты и достоверности исходной информации. Оценщиком сделан вывод о том, что полученные в процессе сбора информации данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. Проведенный анализ полноты и достоверности не оказывают влияния на выбор методов в рамках применяемых оценщиком подходов.

Выбор/отказ подхода, используемого оценщиком

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

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

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

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

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

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

15. РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Целью оценки является - Определение стоимости для консультирования о величине рыночной стоимости объекта для принятия управленческого решения в отношении заключения договора аренды.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами;
- дата оценки – «04» декабря 2023 г.;
- предполагаемое использование объекта - текущее использование;
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Оценщиком в Разделе 5 Отчета приведены допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки. Указанные в данном разделе допущения не оказывают влияния на выбор методов в рамках применяемых оценщиком подходов.

В п. 7.2 отчета проведен анализ полноты и достоверности исходной информации. Оценщиком сделан вывод о том, что полученные в процессе сбора информации данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. Проведенный анализ полноты и достоверности не оказывают влияния на выбор методов в рамках применяемых оценщиком подходов.

Выбор/отказ подхода, используемого оценщиков

Возможность применения доходного подхода

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

В рамках данного отчета не применялся.

16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Определение весов различных подходов, примененных к оценке объекта оценки

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

Таблица 12. Согласование результатов расчетов

Наименование объекта	Стоимость определённая затратным подходом, руб.	Коэффициент достоверности затратного подхода	Стоимость определённая сравнительным подходом, руб.	Коэффициент достоверности сравнительного подхода	Стоимость определённая доходным подходом, руб.	Коэффициент достоверности доходного подхода	ИТОГО
Право пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25	Не применяется	0,00	106432,00	1	Не применяется	0,00	106432,00

ВЫВОД:

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

Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Весовой, площадью 24,6 кв.м., этажность: 1 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:57, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, с. Огоджа, ул. Садыкова, д. 25, по состоянию на «04» декабря 2023 г. составляет:

106 432,00 рублей в год

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

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

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

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору на проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы объектов недвижимости (имущества) от 01.12.2023 г. (юридическое лицо, с которым оценщик

заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- Осмотр объекта, который являлся предметом рассмотрения в настоящем отчете, был произведен 04.12.2023г. оценщиком.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик
ООО «АЛЬФАРД»

А.В. Минин

Генеральный директор
ООО «АЛЬФАРД»

А.В. Минин

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

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

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

Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО I;

Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО II;

Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО III;

Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО IV), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО IV;

Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО V;

Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, далее - ФСО VI;

Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022), далее - ФСО № 7

Методические материалы

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.-432 с.
- Грибовский С.В. Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, Книжная линия, 2014 – 352 с.
- Грибовский С.В. Уравнение оценки стоимости. Вопросы оценки №2 (72) 2013.
- Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997,320с.2000
- Коростелев С.П. Определение НЭИ при оценке недвижимости.
- Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999
- Марчук А.А, Шмелев П.В. «Корректный учет НДС при оценке недвижимости» Русская Служба Оценки (www.rusvs.ru)
- Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 688 с.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Из-во «МКС», 2007
- Оценка недвижимости: учебник/ под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007 – 560 с.
- Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.-432 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности/ (С.Сейс и др.): перев. с англ. РОО, 2009.-504с.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- Проект Озерова Е.С. Нормативно-методические документы по оценке (НМДО 2014). Санкт-Петербург, 2014. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3783>
- Сергеева И.Г. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: НИУ ИТМО; ИХиБТ, 2013. 51 с.

18. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Амурской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.11.2023, поступившего на рассмотрение 30.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269575636			
Кадастровый номер:		28.22.010316:57	
Номер кадастрового квартала:		28.22.010316	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.11.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 28041; Кадастровый номер 28.22.010319:0001:25/28041; Условный номер 28.22.010319:0001:25/28041	
Местоположение:		Амурская область, р-н Селемджинский, пгт Огоджа, ул Садыкова, д 25	
Площадь, м2:		24.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Весовая	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1985	
Год завершения строительства:		1985	
Кадастровая стоимость, руб:		92100.92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Караханян Эдуард Саркисович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ОГОДЖИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401C838D3B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269575636			
Кадастровый номер:		28:22:010316:57	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Огоджинский сельсовет Селемджинского района Амурской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 28:22:010316:57-28/033/2023-4 10.10.2023 09:34:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.12.2018 14:55:35	
	номер государственной регистрации:	28:22:010316:57-28/001/2018-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.09.2018 по 25.09.2023 с 25.09.2018 по 25.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Огоджинская угольная компания", ИНН: 2801204120, ОГРН: 1152801000131	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), выдан 25.09.2018, дата государственной регистрации: 10.12.2018, номер государственной регистрации: 28:22:010316:57-28/001/2018-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269575636			
Кадастровый номер:		28:22:010316:57	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛОГОРСК
ТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» города Белогорска

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание

Весовая

(назначение нежилого строения)

Область
Район
Поселок
(село)
Улица
(пер.)

Амурская

Селемджинский

Огуджа

улица Салтыкова 25

Инвентарный номер	22:003:1211
Реестровый номер	100912: 22:003:1211
Кадастровый номер	28:22:010316:57

Паспорт составлен по состоянию на" 10" сентября 2012 года

Серия р 028

№ 168440

Ситуационная схема

С



Ю

улица Садыкова



Муниципальное унитарное предприятие «БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» города Белогорска			
Ситуационная схема			Ипп. № 22:003:1211
Амурская область, Селемджинский район, поселок Огоджа, улица Садыкова, 25			
Дата	Исполнитель	Фамилия, И., О.	Подпись
10.09.2012	старший инженер	Дзюбко В.М.	<i>Дзюбко В.М.</i>

I. Регистрация права собственности

Реестровый номер:

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Водопривод	Канализация	Отопление				горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	лифты	телефон	Вентиляция	Литер
		от ТЭЦ	от квартальной котельной	от АВГ	электроотопление	печное	с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	сжиженным газом					
24,6			24,6									24,6				А

IV. Общие сведения

Назначение	
Использование	
Количество мест (мощность)	

Весовая
по назначению

V. Ичисление площадей и объемов зданий и его частей
(подвалов, полуподвалов и пристроек)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А		Год постройки 1981		Число этажей 1						
Группа капитальности		II		Вид внутренней отделки		простая				
№ № п/ п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	% износа к строению	Текущие измерения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный ленточный	мелкие трещины в цоколе	39,0	1,0	39,0	15	5,9		
2	а. стены наружные и их наружная отделка	Шлакоблочные	выветривание швов	12,0	1,00	12,0	10	1,2		
	б. перегородки	Шлакоблочные, оштукатуренные	мелкие трещины в местах сопряжение перегородок с перекрытием							
3	перекрытия	чердачные	Деревянное утепленное	усадочные трещины	18,0	1,0	18,0	10	1,8	
		междуэтажные								
		подвальные								
4	крыша	Двухскатная кровля шиферная	местами ослабление креплений	6,0	1,0	6,0	15	0,9		
5	полы	Дошчатые, цементные	щели между досками	5,0	1,0	5,0	10	0,5		
6	проемы	оконные	двойные глухие	мелкие трещины в коробках	6,0	1,0	6,0	10	0,6	
		дверные	Филленчатые							
7	Внутренняя отделка	Штукатурка побелка, окраска	мелкие повреждения окрасочного слоя	2,0	1,0	2,0	10	0,2		
	Наружная отделка									
8	Санитарно-технические и электротехнические	отопление	Централизованное	ослабление креплений	6,0	1,00	6,0	10	0,6	
		водопровод	Централизованный							
		канализация								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		телефон								
		телевидение								
		электроосвещ.	Открытая проводка							
9	Прочие работы	Отмостка	осадка, мелкие трещины	6,0	1,0	6,0	10	0,6		
Итого:				100,0		100		12		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12 \%$

Примечание: Удельные веса подобраны по таблице № 22 сборника № 26 УПВС

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек здания и определение износа

Литера		Год постройки		Число этажей						
Группа капитальности		Вид внутренней отделки								
№ № п/ п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	% износа к строению	Текущие измерения износ в %	
									10 элемента	11 к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а. стены наружные и их наружная отделка									
	б. перегородки									
3	перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	крыша									
5	полы									
6	проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		телефон								
		телевидение								
		электроосвещ.								
9	Прочие работы									
Итого:					0,0		0		0	
		%								

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

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек здания и определение износа

Литера		Год постройки		Число этажей							
Группа капитальности		Вид внутренней отделки									
№	№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	% износа к строению	Текущие измерения износа в %	
										элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент										
2	а. стены наружные и их наружная отделка										
	б. перегородки										
3	перекрытия	чердачные									
		междуэтажные									
		подвальные									
4	крыша										
5	полы										
6	проемы	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		вентиляция									
		горячее водоснабжение									
		телефон									
		телевидение									
		электроосвещ.									
9	Прочие работы										
Итого:				0,0				0			

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

[illegible][illegible]

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки, колоны												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100		0,0	Итого:	100	X	0,0	Итого:	100	X	100
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X		Итого:	100	X		Итого:	100	X	

[illegible]

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Датера	Найменова ние сооружени я	Материал и конструкция	размеры		объем	№ сборки	№ таблички	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, высота, м количество	ширина высота, диаметр м									

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
2011	324163	285309					324163	285309

" 10 " сентября 2012 г.



Дзюбко В.М.
Буш Г.Е.
Юденко Е.В.

Дзюбко В.М.

Буш Г.Е.

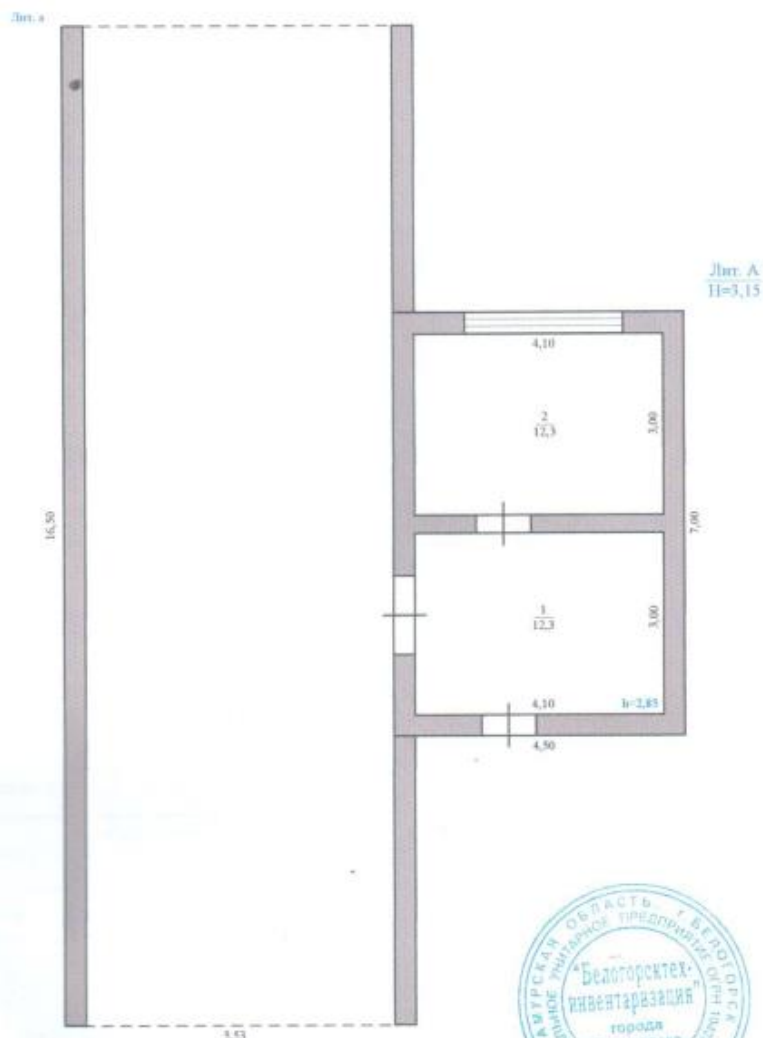
Юденко Е.В.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	" "	200 г.	" "	200 г.	" "	200 г.
Исполнил						
Проверил						
Директор БТИ						

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. А

поселок Огоджа улица Садыкова №25



Муниципальное унитарное предприятие «БЕЛОГОРСКТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» города Белогорска			
План расовой			Инт. № 22:003:1211
Амурская область, Селемджинский район, поселок Огоджа, улица Садыкова, 25			М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия, И. О.	Подпись
10.09.2012	старший инженер	Дзюбо В.М.	<i>Дзюбо В.М.</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ																																					
к поэтажному плану строения, расположенного в												поселок Огоджа												по ул.(пер.) Садыкова, 25													
Дата заявки и листа по плану 10.09.2012г.												Помещ. по внутреннему обмеру, кв.м., в том числе предназначенные под помещения																									
												Жилые		Торговые		производственных, предпринятый		складские		предприятия бытового обслуживания		паракет		канцелярские, контрольные		предприятий общественного питания		учебно-научных		школьное		лечебно-санитарных		учреждений культуры-просветительных		театров и других зрелищных предприятий	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	1		1	Помещение оператора	3,00х4,10						12,3																									12,3	2,85
			2	Кабинет	4,10х3,00						12,3																									12,3	2,85
					Итого						12,3	12,3																								24,6	
																																</					

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

09.10.2023, 14:33 Свободного назначения, 93 м² в Новобурейском | Аренда коммерческой недвижимости в Новобурейском | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Благовещенск

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 93 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

50 000 ₽

в месяц

538 ₽ в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 914 390-64-13

Написать сообщение

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 93 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

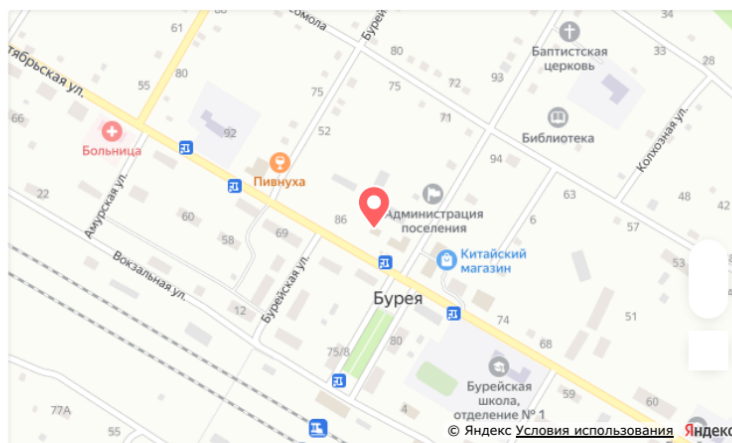
Арендодатель

Подписаться на продавца

Расположение

Амурская область, Бурейский муниципальный округ, пос.
городского типа Буря, Октябрьская ул., 84

Скрыть карту



Описание

Отдельно стоящее здание бывшего магазина "Винный мир". 2 входа, септик, скважина, бойлер, санузел, кондиционер. На полу керамогранитная плитка, потолок и светильники - армстронг, стены покрашены.

Также сдаются помещения бывших магазинов в жилых домах в Прогрессе и Новобурейском.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, подходит для
грузового транспорта

09.10.2023, 14:33

Свободного назначения, 62.4 м² в Прогрессе | Аренда коммерческой недвижимости в Прогрессе | Авито

[Для бизнеса](#) [Вакансии](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)

[Вход и регистрация](#) [Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Благовещенск](#)

[Главная](#) > [...](#) > [Сдам](#) > [Помещение свободного назначения](#)

Свободного назначения, 62.4 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

40 000 Р

в месяц

641 Р в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 914 390-64-13

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)

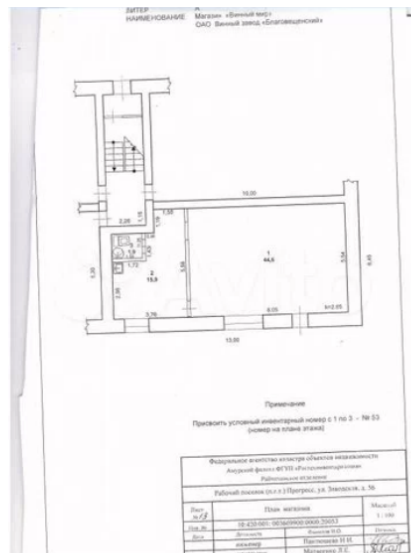
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 62.4 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Отопление: центральное

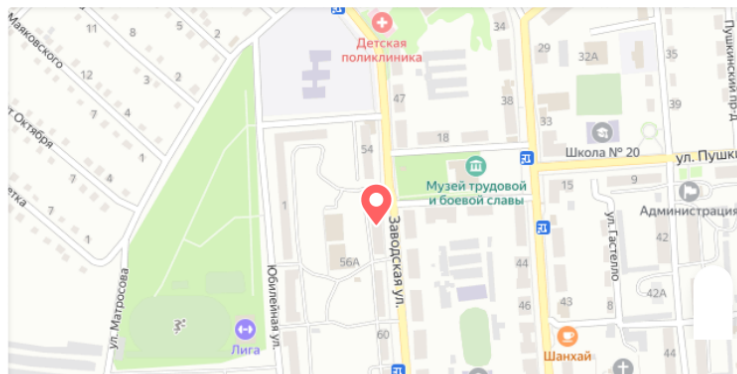
Тип аренды: прямая

Расположение

Амурская область, г.о. Прогресс, пос. городского типа

Прогресс, Заводская ул., 56

[Скрыть карту](#)

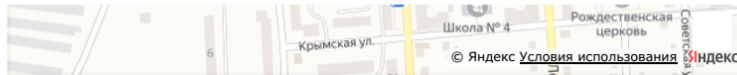


https://www.avito.ru/progress/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62.4_m_3339623919

1/2

09.10.2023, 14:33

Свободного назначения, 62.4 м² в Прогрессе | Аренда коммерческой недвижимости в Прогрессе | Авито



Описание

Помещение бывшего магазина "Винный мир". Санузел и кондиционер.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 3339623919 · 6 октября в 13:49 · 15 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

09.10.2023, 14:31

Свободного назначения, 106 м² в Тынде | Аренда коммерческой недвижимости в Тынде | Авито

[Для бизнеса](#) [Вакансии](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)

[Вход и регистрация](#) [Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Благовещенск](#)

[Главная](#) > [...](#) > [...](#) > [Сдам](#) > [Помещение свободного назначения](#)

Свободного назначения, 106 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



100 000 ₽

в месяц ▾

943 ₽ в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 914 560-43-63

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Арендодатель

Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 106 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

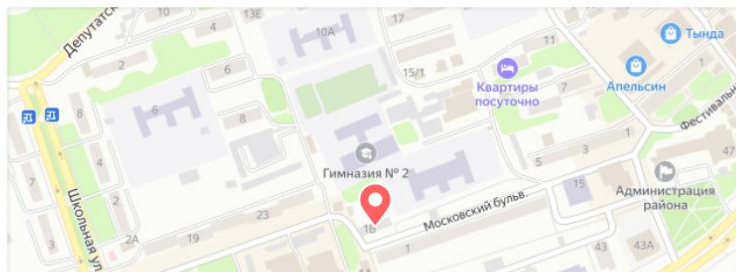
Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 5 мес.

Расположение

Амурская область, Тында, Московский б-р, 1В

[Скрыть карту](#)

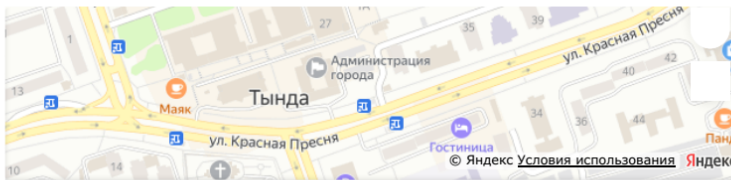


https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_3438424162

1/2

09.10.2023, 14:31

Свободного назначения, 106 м² в Тынде | Аренда коммерческой недвижимости в Тынде | Авито



Описание

Сдам помещение 106м2 свободного назначения в центре.

О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице, бесплатная**

Удалённость от дороги: **первая линия**

Количество парковочных мест: **5**

№ 3438424162 · 1 октября в 16:08 · 128 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

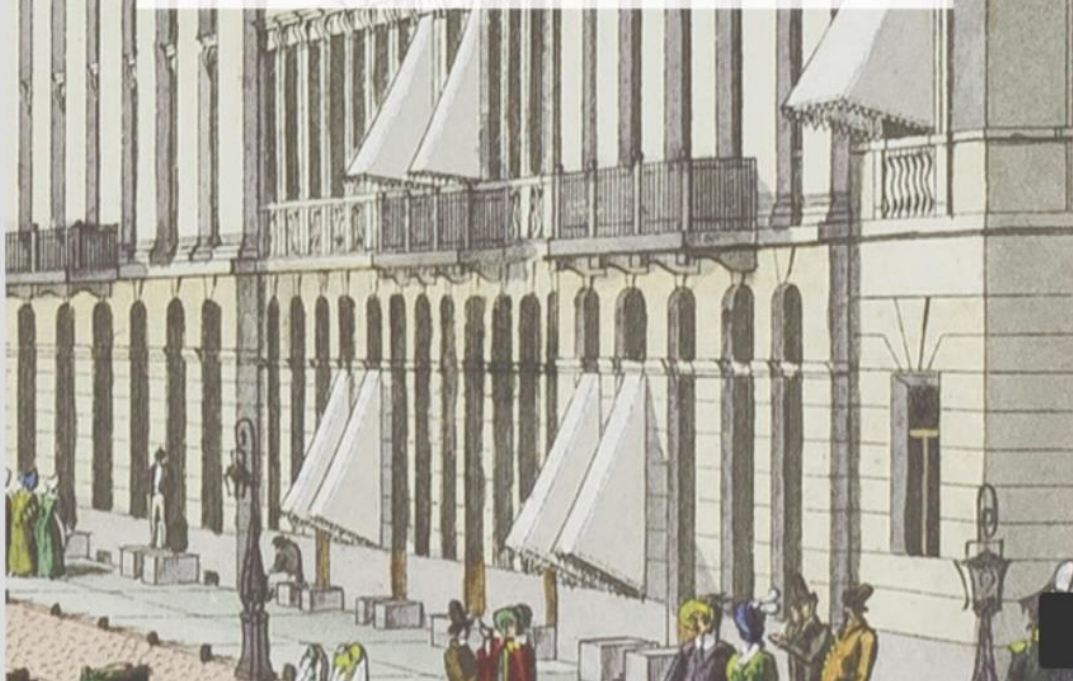
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

*Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов*

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



**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

Справочник оценщика недвижимости-2020

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода**

для городов с численностью менее 500
тысяч человек

Нижний Новгород, июнь 2020



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

Оглавление

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	10
<i>Предварительные замечания</i>	<i>10</i>
1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	13
1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	25
1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ	43
1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	60
2. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	77
<i>Предварительные замечания</i>	<i>77</i>
2.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА.....	78
2.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ»	89
2.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОСТАНОВКАМ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА	92
2.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ПЕШЕХОДНЫЙ ТРАФИК	97
2.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ПРОХОДИМОСТЬ В ДЕНЬ (ДЛЯ ВЫСОКОКЛАССНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)	100
2.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПАРКОВКИ	104
2.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ	108
3. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	112
<i>Предварительные замечания</i>	<i>112</i>
3.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА)	112
3.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ОБЪЕКТА (ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ/ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ).....	122
3.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПЛОЩАДИ	125
3.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	131
3.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.....	134
3.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КЛАСС КАЧЕСТВА	137
3.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА	142
3.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ	150
3.9. ИНФОРМАЦИЯ О СТОИМОСТИ РЕМОНТНЫХ РАБОТ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТНЫХ ПОПРАВКИ	154
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ.....	163
4.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА.....	163
5. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК.....	167

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. с численностью менее 500 тыс. человек по состоянию на июнь 2020 г.	
5.1. Скидки на ТОРГ	167
5.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ.....	169
5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков.....	169
5.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков.....	179
5.3. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ.....	189
5.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков.....	189
5.3.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков.....	199
5.4. ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ	209
5.5. АНАЛИЗ СКИДОК НА ТОРГ	214
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	217
ЛИТЕРАТУРА	220
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	225
Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов	225
Приложение 2. Перечень экспертов, принявших участие в вопросе	235

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 105

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



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

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 2

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 3

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

Таблица 4

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

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



→ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti>
economy.gov.ru/w... Оценщик.py - Оце... Доска объявлений... Google домклик Brevix Справочная инфо... Statrielt - продажа... Онлайн калькулят...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года							
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	17	35	24	20	26	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
Вспомогательные здания							

→ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-ndvzhimosti>
economy.gov.ru/w... Оценщик.py - Оце... Доска объявлений... Google домклик Brevix Справочная инфо... Statrielt - продажа... некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пред

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

Назад

Вперед

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

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

2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности.

3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

01.01.2023

← Назад

Вперед →

на Назначение (использование*) зданий, помещений на 01.10.2022 года

2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля усиленная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотопливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,13	0,38	0,25
4	Производственно-складские здания и помещения неотопливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,57	0,36
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,05	0,95
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,32	1,20
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,00	1,47	1,21
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,78	3,07
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,38	2,11	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,95	2,68	2,28
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,30	3,17	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	1,02	1,40	1,19
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,98	2,72	2,32
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,92	1,26	1,07
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,40	4,08	3,16
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,54	4,33	3,35
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,28	3,49	2,83

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Минина Александра Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Минин Александр Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 18.04.2022 г. за регистрационным № 1177
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033043-2 от 15.03.2022 по направлению «Оценка движимого имущества», № 033042-1
от 15.03.2022 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «18» апреля 2022г.

Дата составления выписки «18» апреля 2022г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

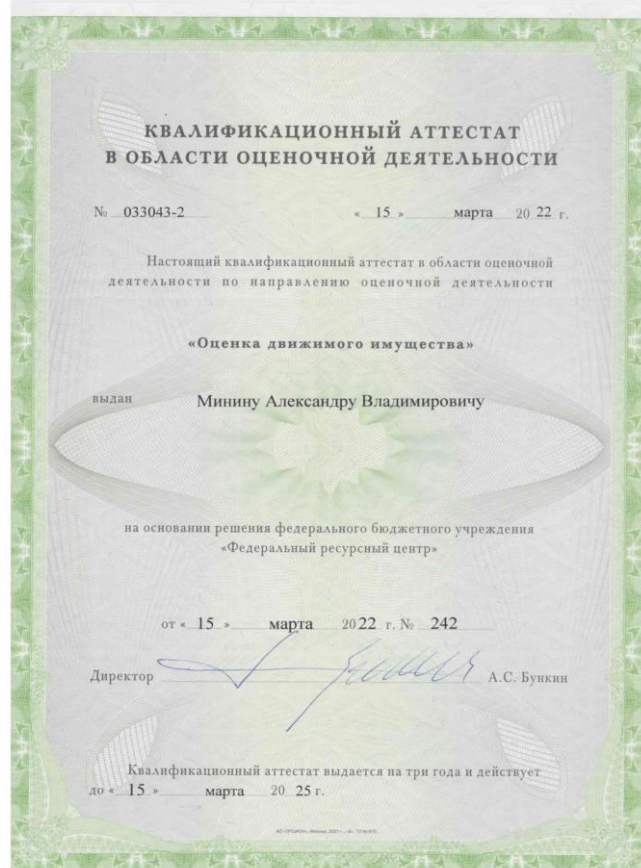
Шевцова И.А.

М.П.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799061310
ИНН 770286797 КПП 770601001





ПОЛИС №0991R/776/41038/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		27 февраля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/41038/23, 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. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Минин Александр Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 280603048506	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 марта 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 28 февраля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 марта 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 марта 2023 г. по 28 февраля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены 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 (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Минин Александр Владимирович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный Центр Корпоративных Бизнес-Управлений коммерческого страхования/Директора страхования ответственности) Бузиковского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

ПОЛИС № 0991R/776/20098/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		11 апреля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20098/23, 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. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАРД" 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 300, оф. 28 ИНН 2801159149 / КПП 280101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 апреля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять 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 не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные 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 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 договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - 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 с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬФАРД"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Минина Александра Владимировича, действующего на основании Устава.		в лице Генерального директора «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративного блока/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузикового Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г. г. Москва

Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, doc. 5435,
kushnir@alfastrah.ru