



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 126/23-1

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА
ПОЛЬЗОВАНИЯ в течение 1 года (годовой ставки арендной платы)
нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность:
2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56,
местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт.
Огонжа, ул. Салыкова, д. 23**

Дата оценки: 05.06.2023 г.

Дата составления отчета: 05.06.2023 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

«05» июня 2023 года

Заключение о стоимости

Согласно Договору на проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы объектов недвижимости (имущества) от 01.06.2023 г., специалистами ООО «АЛЬФАРД» произведена оценка рыночной стоимости права пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23.

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 ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, по состоянию на «05» июня 2023 г. составляет:

1 176,00

(Одна тысяча сто семьдесят шесть) рублей за 1 кв. м. в год,

Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, по состоянию на «05» июня 2023 г. составляет:

575 652,00

(Пятьсот семьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят два) рубля в год

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данной работе или по методике её проведения, использованной оценщиком, обращайтесь по адресу: Амурская обл., г. Благовещенск, ул. Горького, д.300, офис 28. Тел.: (8-914-5) 58-76-75

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик
ООО «АЛЬФАРД»

А.В. Минин

Генеральный директор
ООО «АЛЬФАРД»

А.В. Минин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2.РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3.РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
4. РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИКЕ	10
4.1 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (ст. 16 фз-135)	10
5. РАЗДЕЛ 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
6.РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
7.РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	15
8.РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (правила ДСО)	16
9.РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8 жс)	17
9.1.Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации	17
9.3. Подраздел 3. Описание объекта оценки	17
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	17
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях	17
9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21
9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
9.4. Подраздел 4. Текущее использование объекта оценки	21
9.5. Подраздел 5. Анализ местоположения объекта оценки	21
9.6.Подраздел 6. Иллюстративные материалы	23
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	29
11.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	29
11.1.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	33
11.2. Анализ рынка объекта оценки	34
12. РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
13. РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	44
14. РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	53

15. РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	54
16. РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	55
17. РАЗДЕЛ 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	58
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	98

1. РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23
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 ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23 (годовая ставка арендной платы)	Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 1 176,00 Доходный подход: не применялся
Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23 (годовая арендная плата)	Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: 575 652,00 рублей Доходный подход: не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23 (годовая ставка арендной платы)	1 176,00 (Одна тысяча сто семьдесят шесть) рублей за 1 кв. м. в год
Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23 (годовая арендная плата)	575 652,00 (Пятьсот семьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят два) рубля в год

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы объектов недвижимости (имущества) от 01.06.2023 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 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. Определение рыночной стоимости права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды». Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды с указанием величины годовой ставки арендной платы недвижимым имуществом определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания

	услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.
--	---

Порядковый номер отчета от 05.06.2023г. № АЛ 126/23-1

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 ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23. В отношении быткомбината, кадастровый номер 28:22:010316:56, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонджинский сельсовет)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения ФСО IV, п.3, п.п.1	В отношении быткомбината, кадастровый номер 28:22:010316:56, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонджинский сельсовет) При анализе документации на Объект оценки, исполнителем не было выявлено наличие ограничений (обременений).
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 – «05» июня 2023 г.; - предполагаемое использование объекта - текущее использование; - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки ФСО IV, п.3, п.п.5	"05" июня 2023 года
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.6	Наличие ограничений (обременений) не выявлено, оценка рыночной стоимости производится без учета обременений на объект 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 техническом паспорте на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
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

Наименование	Администрация Огоджинского сельсовета в лице главы Караханяна Эдуарда Саркисовича
Реквизиты	Администрация Огоджинского сельсовета 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	Диплом о профессиональной переподготовке №642405183115, дата выдачи 06.03.2018 г., оценка стоимости предприятия (бизнеса)

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

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:

- Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.;
- Выписка об основных характеристиках объекта недвижимости от 08.06.2021 г.

9.2. Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел нежилые помещения 01.06.2023.

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 быткомбината, кадастровый номер 28:22:010316:56, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонджинский

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

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

В настоящем Отчете в качестве объекта оценки выступает право пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23.

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	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.
Имущественные права	В отношении быткомбината, кадастровый номер 28:22:010316:56, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонджинский сельсовет).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.
Субъект права	В отношении быткомбината, кадастровый номер 28:22:010316:56, зарегистрировано право собственности (субъектом права является муниципальное образование Огонджинский сельсовет).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.
Основание	Решение от 03.03.2017 № 32/97, выдавший орган: Селемджинский районный Совет народных депутатов; Решение от 04.05.2017 №12/22, выдавший орган: Огонджинский сельский Совет народных депутатов; Акт приема-передачи от 11.10.2017 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.
Общая площадь здания, кв.м.	489,5	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.
Адрес	Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.10.2017 г.
Информация о текущем использовании здания	На дату оценки оцениваемое здание по назначению не использовалось	Данные заказчика, осмотр
Кадастровая	6 896 803,75	Публичная кадастровая карта

стоимость здания, руб.		(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	Нет данных	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
Класс конструктивной системы	КС-1	http://www.coinvest.ru
Площадь застройки, кв. м	331	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
Этажность здания надземная /подземная	2/0	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
Строительный объем здания, куб. м	1974	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
Высота помещений, м	Нет данных	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
Год постройки здания	1966	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.10.2017 г.
Год последнего капремонта/ реконструкции	По данным заказчика ремонт/реконструкция здания не проводились	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23
Техническое состояние здания по результатам осмотра	Условно-пригодное состояние	Осмотр, данные заказчика
Коммуникации	Отопление, электричество канализация, водопровод	Технический паспорт на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23; Осмотр, данные заказчика
Состояние отделки помещений	Отделка требует ремонта - выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами.	

	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Кафельная плитка частично снята и разбита	
Прочая информация	-	-

Подробное описание основных конструктивных элементов приведено на основании данных технического паспорта на здание быткомбината, расположенное по адресу: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огоджа, ул. Садыкова, д. 23, а также, на основании проведенного осмотра.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа										
Год постройки		1966		Число этажей		1				
Группа капитальности				Вид внутренней отделки						
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в проц.	% износа к строению гр. 7 и гр. 8	100	Текущие изменения износа в %	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	В/м и бетон		9	1	9	35	3.7	45	4.1	
а) Стены и их наружная отделка	Мат. бетонные		21	1	21	40	8.7	60	12.6	
б) Перегородки	Лег. шпал. бетон		4	1	4	20	0.8	35	1.4	
Перегородки	Чердачное		14	1	14	20	2.8	35	4.9	
	междуетажное					20				
	надподвальное									
Крыша	Л. скатная, шифер					35		45		
Полы	Доск. по балкам, паркет		8	1	8	40	3.2	65	5.2	
Прочие	Оконные		10	1	10	25	2.5	45	4.5	
	Дверные					20		40		
Внутренняя отделка	Пол. паркет, обои		16	1	16	35	5.6	55	8.8	
Санитарно-технические устройства	Отопление	от ц. эс								
	Водопровод	ж.	9	1	9	30	2.7	50	4.5	
	Канализация	ж.								
	Горячее водоснабжение	ж.								
	Электроосвещение	ж.								
	Телефон	ж.								
	Вентиляция									
Прочие работы	Прочие работы		9	1	9	30	2.7	60	5.4	
Итого:			100							
% износа, приведенный к 100 по формуле:			процент износа к строению гр. 7 и гр. 8							
			удельный вес (гр. 7)							
			54.166 x 100 = 5416.6							
			32.4							

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, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, не использовалось.

9.5. Подраздел 5. Анализ местоположения объекта оценки

Объектом оценки в рамках данного отчета является право пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23.

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

Таким образом, необходимо проанализировать местонахождение нежилого здания.

Здание расположено по адресу Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23.

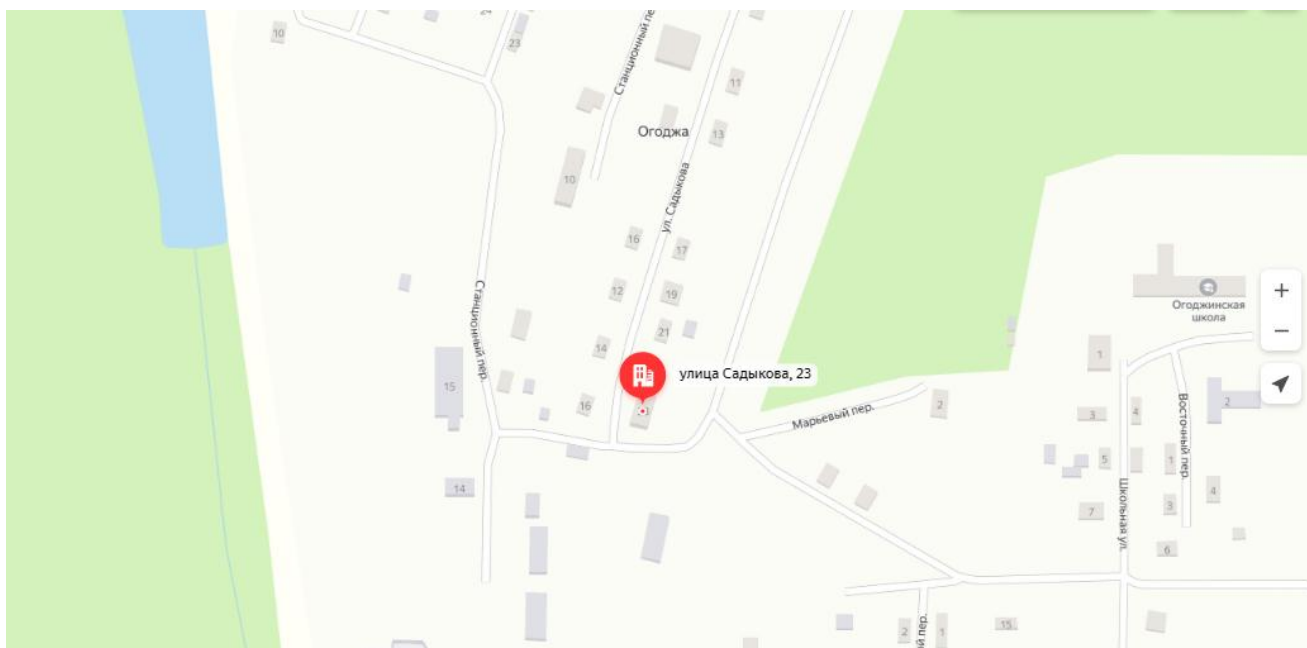


Рисунок 1 Расположение объекта оценки на карте пгт. Огоджа

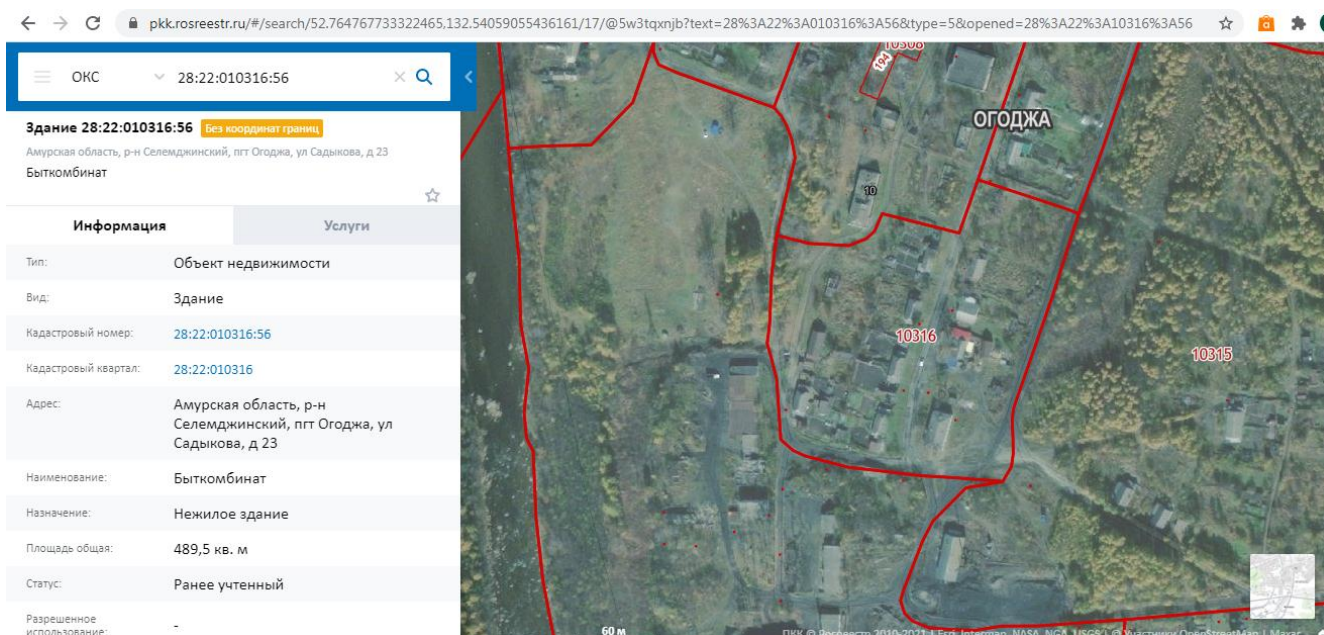


Рисунок 2 Объект оценки на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В районе расположения здания, кадастровый номер 28:22:010316:56, 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.

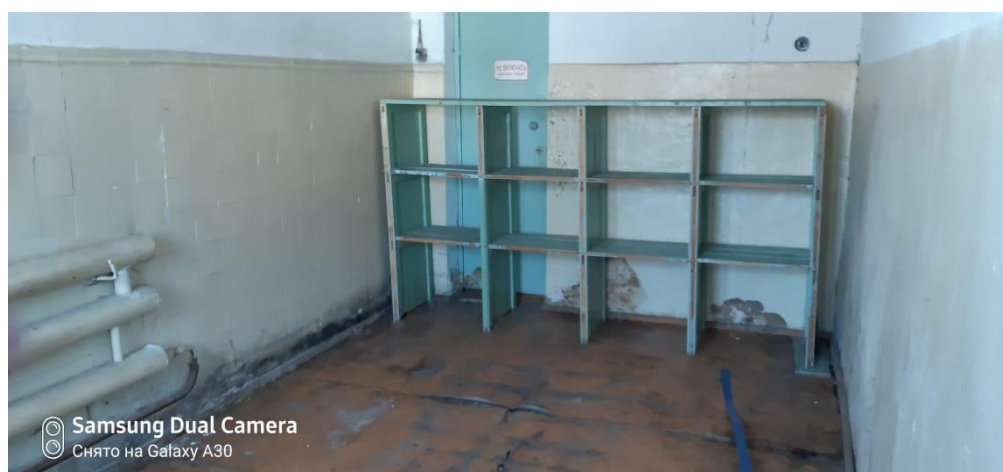
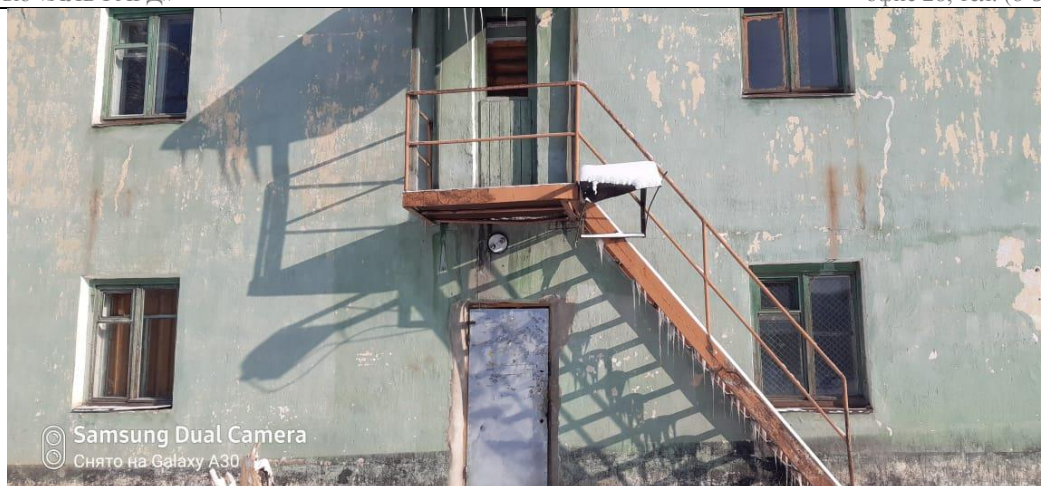
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ (НАПРАВЛЕННОСТЬ) РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание расположено по адресу Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, 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, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23; находятся в удовлетворительном состоянии - пригодном для дальнейшего использования как объектов нежилой недвижимости.

При этом, объемно-планировочные решения нежилых помещений, расположенных в нежилом здании больничного комплекса - позволяют использовать их как административные, офисно-торговые. 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.

Объемно-планировочные решения нежилых помещений, расположенных в нежилом здании больничного комплекса - позволяют использовать их как административные, офисно-торговые. Использование объектов в иных вариантах требует значительных затрат на переоборудование и согласование.

Следовательно, наиболее эффективным использованием объекта - нежилого здания, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23 - будет использование как нежилых помещений административного, офисно-торгового назначения.

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

Вариант 1 - производственное,

Вариант 2 – офисно-торговое,

Вариант 3 – складское,

Вариант 4 – жилое.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования помещения приведен в таблице 5.

Таблица 3. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта аренды

Факторы	Производственного назначения	Административного, офисно-торгового назначения	Складского назначения	Жилого назначения
Потенциал местоположения	-	+	-	+
Рыночный спрос	+	+	+	-
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	+
Финансовая оправданность	-	+	-	-
Максимальная эффективность	-	+	-	-
Итого	3	6	3	2

Вывод наилучшего и наиболее эффективного использования

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, текущего использования, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилкой недвижимости, а, также учитывая проведенный анализ возможных функций использования помещения, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве административного, офисно-торгового.

Таблица 4. Вывод по ННЭИ

Наименование объекта	Назначение
Нежилое здание Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56	Административное, офисно-торговое назначение

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

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось **полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира)** и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (**более 400**), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно

нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными 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 после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята [госпрограмма](#) развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия [по импортозамещению](#). Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не

стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая 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 самой перспективной

Основные экономические показатели России

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в сопоставимых ценах

№		2021г.		9 мес. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+4,3	-1,7
		Янв-нбр 2021г.	Янв-ноябрь 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,1	
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+4,7	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,8	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	+24,6	+14,9	
9.	- нежилых помещений	+10,5	-3,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+0,8	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,8	-2,4	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,2	
13.	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-4,8	
14.	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,2	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,4	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,4	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		янв-октябрь 2022	
19.	- номинальная	+9,2	+12,7	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,3	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5	
22.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %			
23.	- промышленная	+24,1	+12,8	
24.	- потребительская	+6,5	+13,9	

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск. задолж.	4,9 % от кредиторск.
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗВР), на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. 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 рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <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.

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

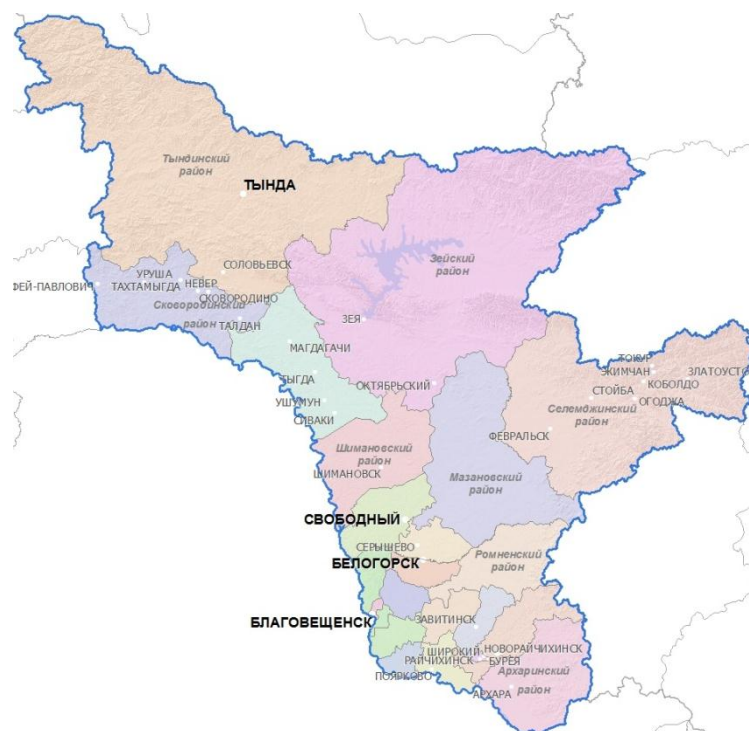


Рисунок 4 Карта Амурской области

Социально-экономическое развитие Амурской области за 2022 г.

Оборот общественного питания в ноябре 2022 года составил 981,0 млн. рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2021 года, в январе-ноябре 2022 года – 12117,4 млн. рублей, или 125,0%.

В январе-ноябре 2022 года **оборот оптовой торговли** области составил 192371,9 млн. рублей, что в товарной массе составляет 111,9% к январю-ноябрю 2021 года.

Индекс потребительских цен в ноябре 2022 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 101,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем на конец ноября 2022 года составила 6352,08 рубля в расчете на 1 человека и увеличилась за месяц на 0,2% (в ноябре 2021г. – на 3,5%). 47 Цены на непродовольственные товары в ноябре 2022 года выросли на 0,6% (в ноябре 2021 г. – на 0,8%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без выплат социального характера) в октябре 2022 года, по предварительной оценке, составила 63394,3 рубля и по сравнению с октябрём 2021 года увеличилась на 7,4%.

По данным предприятий, **среднесписочная численность работающих** на крупных, средних и малых предприятиях области в октябре 2022 года по сравнению с аналогичным месяцем 2021 года уменьшилась на 2,3% и составила 263,5 тыс. человек.

По оценке, численность постоянного населения Амурской области на 1 ноября 2022 года составила 766,6 тыс. человек и за январь-октябрь 2022 года. По данным управления занятости населения Амурской области. В соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства РФ от 6 мая 2008г. №671-р (с учетом изменений, внесенных распоряжением Правительства РФ от 12.09.2022г. №2594-р), срок предоставления (распространения) официальной статистической информации пользователям в разделе «Демография» по показателям «Естественное движение населения» ежемесячно на 28-33 рабочий день, по показателям «Миграция населения» - ежемесячно на 33-38 рабочий день после отчетного периода 67 уменьшилась на 5,9 тыс. человек, или на 0,76% (за аналогичный период 2021 года убыль составила 7,0 тыс. человек, или 0,89%). В январе-октябре 2022 года естественная убыль населения составила 3577 человек, в январе-октябре 2021 года число умерших превышало число родившихся на 5021 человек.

Источник информации: <https://amurstat.gks.ru/storage/mediabank/doklad112022.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.akp.ru, www.foreman.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.kdo.ru, www.izrukvruki.ru и др.).

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем Отчете в качестве объектом оценки является: право пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, 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 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23.

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 городах Амурской области.

Согласно проведенному анализу наилучшего использования административного здания, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д.

23, НЭИ объекта аренды является использование в качестве административного, офисно-торгового.

В связи с изложенным, Оценщик в рамках данного отчета принял решение провести анализ рынка аренды нежилых помещений офисного, торгового, административного и свободного коммерческого назначения.

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

По результатам анализа рынка аренды нежилых 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 5. 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.
26.04.2023	Амурская область, Райчихинск, ул. Пономаренко, 15	Сдается в аренду отдельно стоящее одноэтажное здание, общей площадью 496,6 м2. Здание имеет отдельную зону загрузки, подсобные помещения, сан. узел, установлен водонагреватель. Возможно рассмотреть под продовольственный магазин, общепит - (ресторан, кафе), магазин с детским товаром, женским и мужским ассортиментом и т.п. Рассмотрим все варианты !!!	148980	https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_496.6_m_2651401144	496,6	300
06.02.2023	Амурская область, Константиновский р-н, с. Константиновка, Садовая ул., 13	С дам в аренду на длительный срок отдельно стоящее помещение для размещения разного вида предпринимательской деятельности. В настоящее время имеется торговое оборудование, в т.ч и для продажи разливного пива. Отопление местное.	20 000	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_61.4_m_1891630782	61,4	326
19.01.2023	Амурская область, Шимановск, Красноармейская ул., 18/72	Предлагается в аренду площадью 375,80 кв.м (от 10,0 кв.м) отдельно стоящего кирпичного здания кафе общей площадью 375,80 кв.м. Здание кафе одноэтажное, имеет один центральный вход. Предлагаемая в аренду площадь находится в общем зале. Текущее состояние внутренних помещений удовлетворительное, помещения имеют типовую отделку. Высота	85 300	https://www.avito.ru/shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_375.80_m_2171467010	375,8	227,0

		потолка 3 м, полы бетонные. Вентиляция принудительная. Коммуникации: водоснабжение, водоотведение, электрификация (эл. мощность 10 кВт). Отопление центральное.				
06.02.2023	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
08.02.2023	Амурская область, Шимановск, Первомайская ул., 15	Предлагаются в аренду помещения, общей площадью 81,60 кв. м., на 1 этаже в здании вокзала, расположенном по адресу: Амурская область, г. Шимановск, ул. Первомайская, 15. Цель аренды - организация общественного питания. Здание вокзала, расположено в центре города. Инженерные коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Коммунально-эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно.	53 562	https://www.avito.ru/shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_dlya_organizatsii_obschestvennogo_pitaniya_2773778677	81,5	657
18.01.2023	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, 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	263 816	https://www.avito.ru/tynda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_538.4_m_2491182285	538,4	490,0

		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-200m-2491301555	200,00	470,0
Среднее значение, руб. за кв.м.						376
Min						162
Max						657

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 376 руб. за 1 кв.м. (с диапазоном значений от 162 руб. за кв.м. до 657 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;

Таблица 6. 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%
Состояние отделки помещений	Величина корректировки определяется согласно сведениям, представленным на портале «Статриэлт» (Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3028-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda) Объект с простой отделкой дешевле аналогичного объекта с улучшенной отделкой в среднем на 6%.
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 7. 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 8 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 8. 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 - 657

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 – «05» июня 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 №1,2,3) представленные в разделе 11.1.2 отчета.

Объекты №№6,7 не использовались в расчетах, так как представляет собой встроенные помещения (тогда как объект оценки отдельностоящее здание).

Объекты №№ 4,5 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 9. - Сводная таблица использованных в расчетах аналогов

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Амурская область, Константиновский р-н, с. Константиновка, Садовая ул., 13	Амурская область, Шимановск, Красноармейская ул., 18/72	Амурская область, Райчихинск, ул. Пономаренко, 15

Описание объекта	С дам в аренду на длительный срок отдельно стоящее помещение для размещения разного вида предпринимательской деятельности. В настоящее имеется торговое оборудование, в т.ч и для продажи разливного пива. Отопление местное.	Предлагается в аренду площадью 375,80 кв.м (от 10,0 кв.м) отдельно стоящего кирпичного здания кафе общей площадью 375,80 кв.м. Здание кафе одноэтажное, имеет один центральный вход. Предлагаемая в аренду площадь находится в общем зале. Текущее состояние внутренних помещений удовлетворительное, помещения имеют типовую отделку. Высота потолка 3 м, полы бетонные. Вентиляция принудительная. Коммуникации: водоснабжение, водоотведение, электрификация (эл. мощность 10 кВт). Отопление центральное.	Сдается в аренду отдельно стоящее одноэтажное здание, общей площадью 496,6 м2. Здание имеет отдельную зону загрузки, подсобные помещения, сан. узел, установлен водонагреватель. Возможно рассмотреть под продовольственный магазин, общепит - (ресторан, кафе), магазин с детским товаром, женским и мужским ассортиментом и т.п. Рассмотрим все варианты !!!
Общая площадь, кв.м.	61,4	375,8	497
Цена предложения аренды, руб./ кв. м	326	227	300
Назначение объекта	Офисно-торгового назначения	Офисно-торгового назначения	Офисно-торгового назначения
Дата сделки (предложения)	06.02.2023	19.01.2023	26.04.2023
Сделка/ предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации (в том числе контактный телефон):	https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_61.4_m_1891630782	https://www.avito.ru/shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_375.80_m_2171467010	https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_496.6_m_2651401144
Состояние помещения	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Наличие коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации

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:

$$Ц_{п} = Ц_{д} + (1 + K\%) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{а}, \text{ где} \quad (2)$$

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

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

$K\%$ - относительная корректировка в %;

$K_{а}$ - 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 пгт. Огонжа Селемджинского района, относится к категории «Прочие населенные пункты».

Объект-аналог №1 относится к категории «Райцентры сельскохозяйственных районов». Величина корректировки для объекта-аналога №3 составит 0,81 или (-19%).

Объекты-аналоги №№2,3 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	489,5	61,4	375,8	496,6
Корректировка		0,86	1,00	1,00

Корректировка на техническое состояние

Величина корректировки определяется согласно данных портала «Статриэлт» (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

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

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 Statirelt 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 здание (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	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, отделки и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания.	0,27	0,55	0,40

Техническое состояние	Условно-удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, доли		0,56 (0,40/0,71)	0,56 (0,40/0,71)	0,56 (0,40/0,71)

Корректировка на инженерные системы

Согласно результатов 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 10. – Корректировки для метода сравнимых продаж

Критерии сравнения	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61.4_m_1891630782	https://www.avito.ru/shimansk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_375.80_m_2171467010	https://www.avito.ru/raychikhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_496.6_m_2651401144
Размер (общая площадь), кв.м	489,5	61,4	375,8	496,6
Единицн. цена, руб./кв.м		326	227	300
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.		326	227	300
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.		326	227	300
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.		295	205	272
Состояние рынка (дата продажи)	05.06.2023	06.02.2023	19.01.2023	26.04.2023
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		295	205	272
Местоположение	Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23	Амурская область, Константиновский р-н, с. Константиновка, Садовая ул., 13	Амурская область, Шимановск, Красноармейская ул., 18/72	Амурская область, Райчихинск, ул. Пономаренко, 15
Качество относительно объекта		равное	равное	лучше
Корректировка, %		-19,00%	-32,00%	-32,00%
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		239	140	185
Характеристики				
Масштаб	489,5	61,4	375,8	496,6
Качество относительно объекта		лучше	равное	равное
Корректировка, в долях		0,86	1,00	1,00
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		205	140	185
Техническое состояние	Условно-удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Качество относительно объекта		лучше	лучше	лучше
Корректировка, доли		0,56	0,56	0,56
Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		115	78	103
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Качество относительно объекта		равное	равное	равное
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00

Скорректированная ед. цена, руб./кв.м.		115	78	103
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.		115	78	103
Инженерные системы здания				
Электричество	От сетей города	От сетей города	От сетей города	От сетей города
Отопление	От сетей города	От сетей города	От сетей города	От сетей города
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.		115	78	103
Сумма количества внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога)		121	110	139
Общая сумма корректировок аналогов		369,9		
Сумма корректировок аналогов		3,05	3,37	2,66
Общая сумма корректировок		9,08		
Весовой коэффициент		0,34	0,37	0,29
Цена за ед. общей площади, руб.		98		

Таблица 11. 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 - 657

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:

$$98 * 12 = 1176 \text{ руб.}$$

$$\text{Расчет годовой арендной платы: } 1176 * 489,5 = 575\,652 \text{ руб.}$$

Стоимость права пользования в течение 1 года (годовой ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, определенная сравнительным подходом, по состоянию на «05» июня 2023 г. составляет:

1 176,00 рублей за 1 кв. м. в год

Стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, определенная сравнительным подходом, по состоянию на «05» июня 2023 г. составляет:

575 652,00 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 – «05» июня 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 – «05» июня 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 12. 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 13. 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 ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, местонахождение: Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23	Не применяется	0,00	1 176,00	1	Не применяется	0,00	1 176,00

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 ставки арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, по состоянию на «05» июня 2023 г. составляет:

1 176,00

(Одна тысяча сто семьдесят шесть) рублей за 1 кв. м. в год,

Рыночная стоимость права пользования в течение 1 года (годовой арендной платы) нежилым зданием Быткомбината, площадью 489,5 кв.м., этажность: 2 (подземных этажей 0), кадастровый номер: 28:22:010316:56, адрес (местонахождение): Амурская область, Селемджинский район, пгт. Огонжа, ул. Салыкова, д. 23, по состоянию на «05» июня 2023 г. составляет:

575 652,00 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 01.06.2023 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 Министерства экономического развития РФ.
- Осмотр объекта, который являлся предметом рассмотрения в настоящем отчете, был произведен 10.03.2023г. 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**

Приложение № 4

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Свободненской ф.м.п. технической инвентаризации
ДФГУП "Амурблтехинвентаризация"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Биткомбинатор 400*
(назначение нежилого строения)

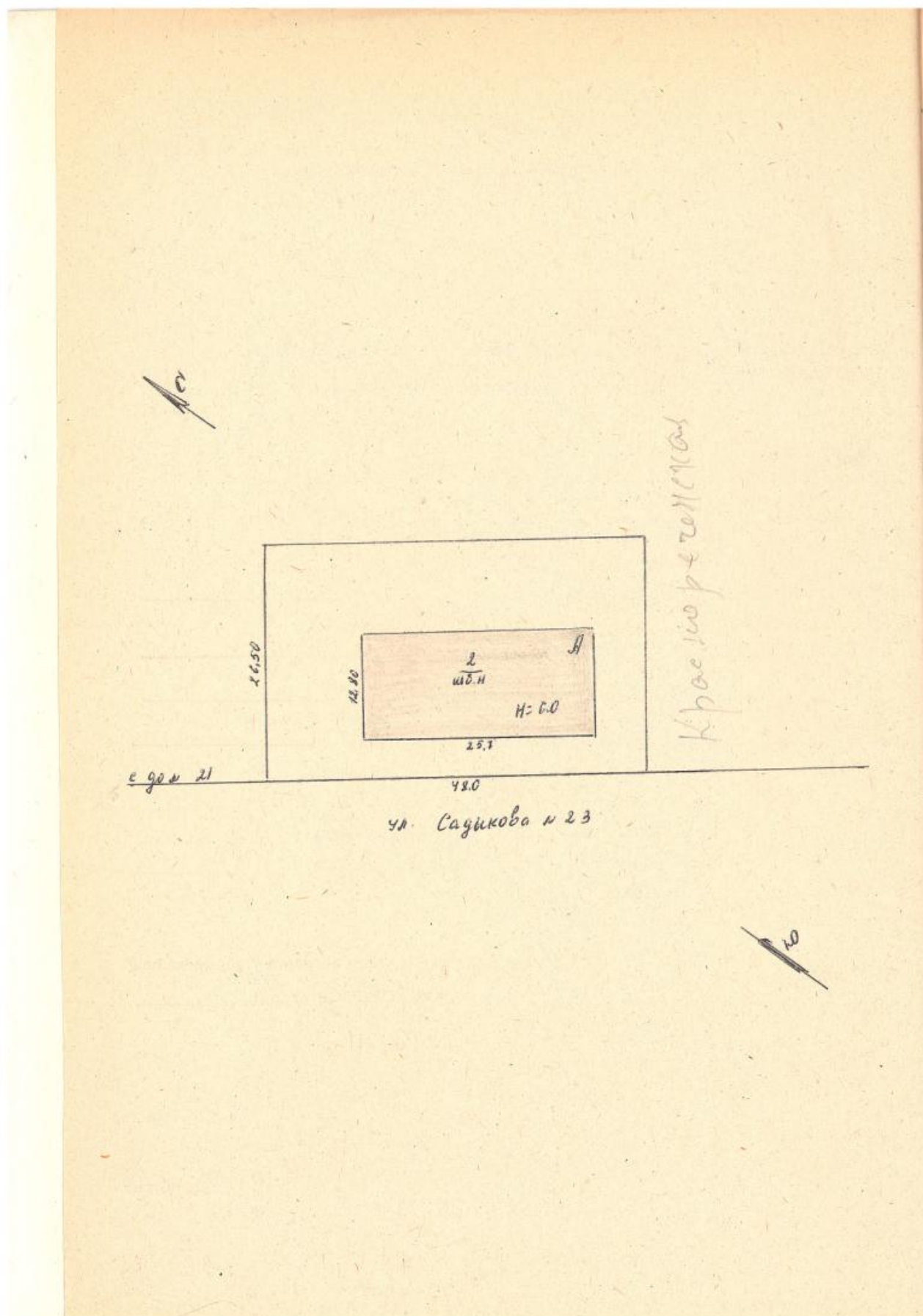
район *Семизаинский*

город (пос.) *Одоев*

улица (пер.) *Садыкова № 23*

Квартал № *400*
Инвентарный №

Форма технического паспорта утверждена при-
казом по МЖКХ РСФСР от



(Реестровый №

Фонд

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

III. Благоустройство здания полезной площади кв. м.

Об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды недвижимым имуществом

Назначение

Мужество и воля

Использование

Количество мест (мощность)

a)

6)

B)

B)

Г

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Гара 1 Год постройки 1965 Число этажей 1

Упущена капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в проц.	% износа к строению гр. 7 и гр. 8	Текущие изменения износа в %	
								элемент	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	Б/м и бетонный		9	1	9	35	3.7	45	4.1
а) Стены и их наружная отделка	штукатурные		21	1	21	40	8.4	60	12.6
б) Перегородки	бет. шлакобет.		4	1	4	20	0.8	35	1.4
Чердачное	бетонное		14	1	14	20	2.8	35	4.9
Междуэтажное	бетонное					20			
Надподвальное									
Крыша	2х скатная, шифер					35		45	
Полы	Доски по балкам с паркетом		8	1	8	40	3.2	65	5.2
Оконные	2х рамы и створки		10	1	10	25	2.5	45	4.5
Дверные	Фанерные					20		40	
Внутренняя отделка	штукатурка и окраска стен, потолка, дверей		16	1	16	35	5.6	55	8.8
Отопление	от ц. в.								
Водопровод									
Канализация	ж.		9	1	9	30	2.7	50	4.5
Горячее водоснабжение	ж.								
Ванны	ж.								
Электроосвещение	ж.								
Телефон	ж.								
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	Прочие работы		9	1	9	30	2.7	60	5.4
Итого:			100						
%			$\frac{54 \times 100}{100} = 54\%$ $\frac{54 \times 100}{100} = 54\%$						

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{54 \times 100}{100} = 54\%$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа										
Литера		Год постройки				Число этажей				
Группа капитальности				Вид внутренней отделки						
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в проц.	% износа к строению гр. 7 x гр. 8	100	Текущий износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	чердачное									
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение									
8	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									
Итого:				100		x		x		x
% износа, приведенный к 100 по формуле:				процент износа (гр. 9) x 100 удельный вес (гр. 7)						

оса VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки		Число этажей									
Группа капитальности		Вид внутренней отделки									
Текущий износ в %	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Полнота к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в проц.	% износа к строению гр. 7 и гр. 8	Текущие изменения износа в %	Износ в %	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Фундаменты										
	а) Стены и их наружная отделка										
	б) Перегородки										
	чердачное										
	междуэтажное										
	надподвальное										
	Крыша										
	Полы										
	Печи										
	опонные										
	древесина										
	Внутренняя отделка										
	отопление										
	водопровод										
	канализация										
	горячее водоснабжение										
	лифты										
	электроосвещение										
	радио										
	телефон										
	вентиляция										
	лифты										
	Прочие работы										
	Итого:				100	x	x	x			

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

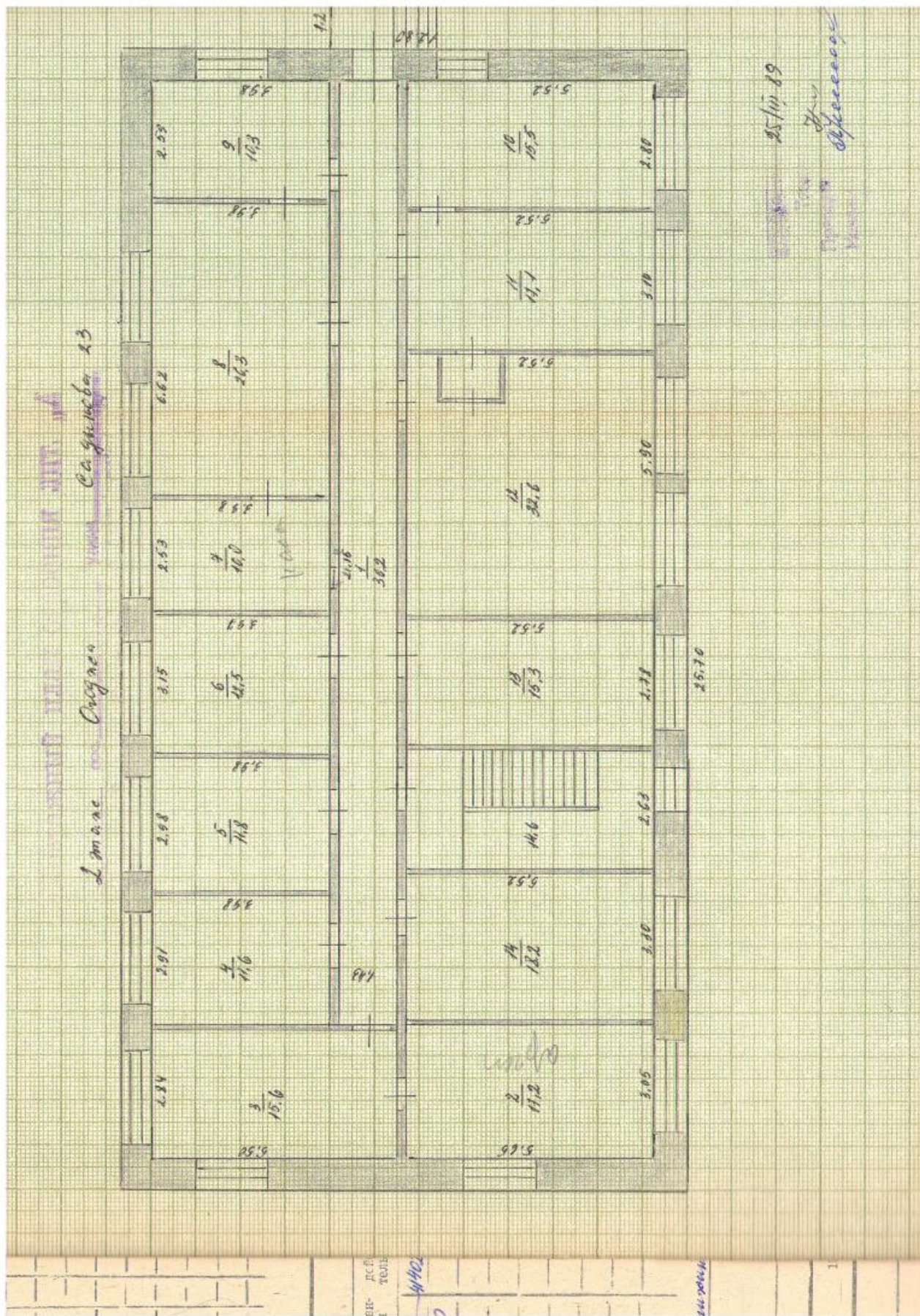
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100 x				100 x				100 x		
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100 x				100 x				100 x		

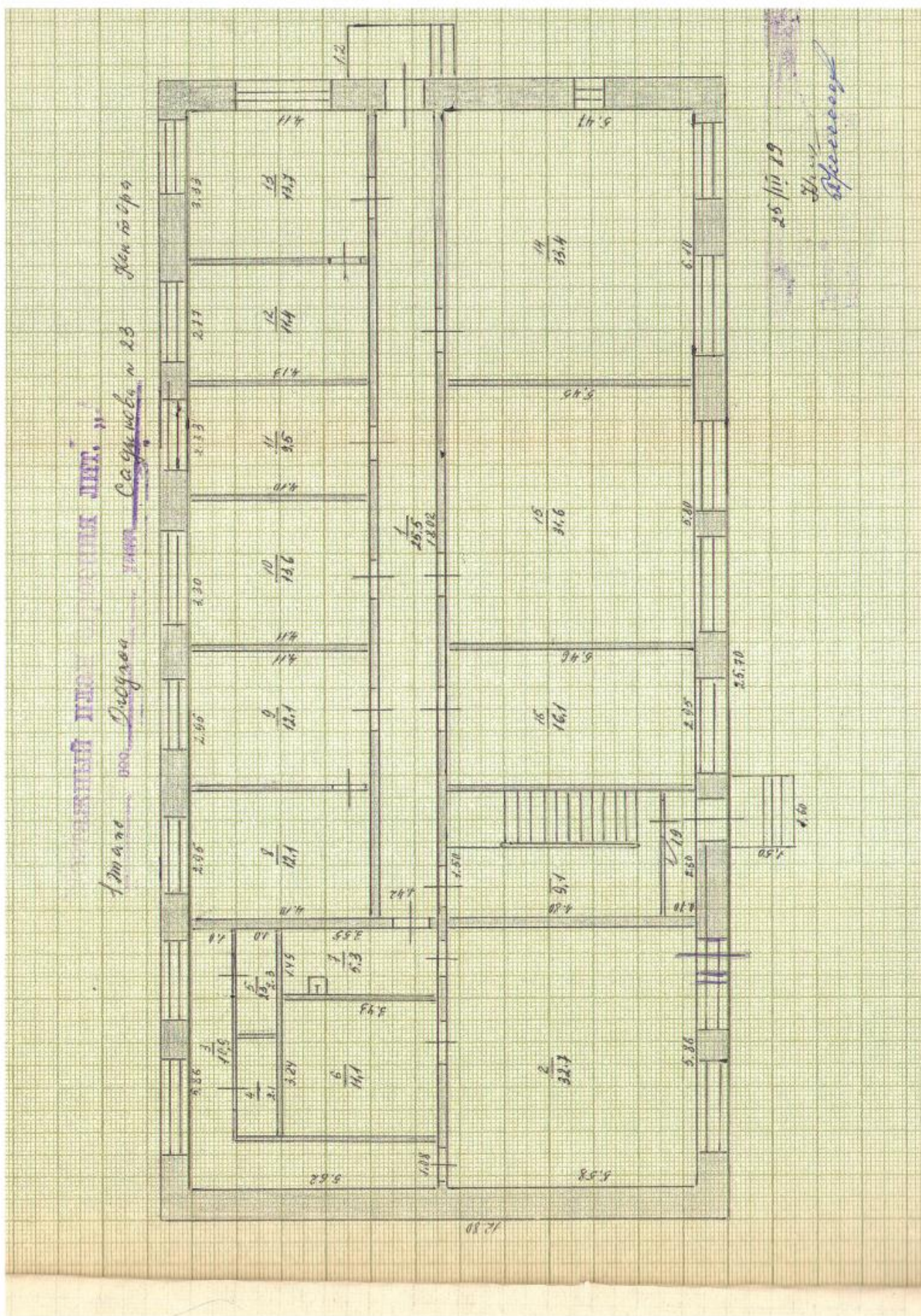
X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на	Стоимость измерения с поправками	Количество (объем куб. м, площадь — кв. м)	Восстановительная стоимость в рублях	Износ	Действительная стоимость
А	Коттеджа				Б.А. 6.4 кв. м	8	стоимость			60 886 32		477

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]





ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ПО ОБОБЩСТВЛЕННОМУ ФОНДУ

Приложение к форме

Дата записи	Литера по плану	Этажи нач. с под-вала и кончат мезонином	№ пом., кварт. торгового, складского пом. и др.)	№ конторы, кухни, прих., кор. и т. д.	Назначение частей помеще-ния: жилая комната, контор-ское помещение, классная палата, комната, боильничная палата, кухня, прихожая, ванная, магазин, складское и т. д.	Площадь по внутреннему обмеру (в квадратных метрах)																общая площадь	площадь под торского типа	жилая	предназ. под школьные помещения	предназ. под научные учреж.	предназ. под прочие культ. просвет. учреж.	предназ. под лечебно-санит. учреждения	предназ. под коммуна. быт.	учреж. в пред.	предназ. под торговые по-мещения	предназ. под складские помещения	предназ. под производств. предприятия	вод. гараж	подсобная площадь	площадь	по внутреннему об-меру в квадратных метрах																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1	25/10/2018	1 кв.		1	Домашн	1,9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

352

Приложение к форме № 2(с)

3526

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года)

Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и на земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке решением Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

21

3526

8916

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел I
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

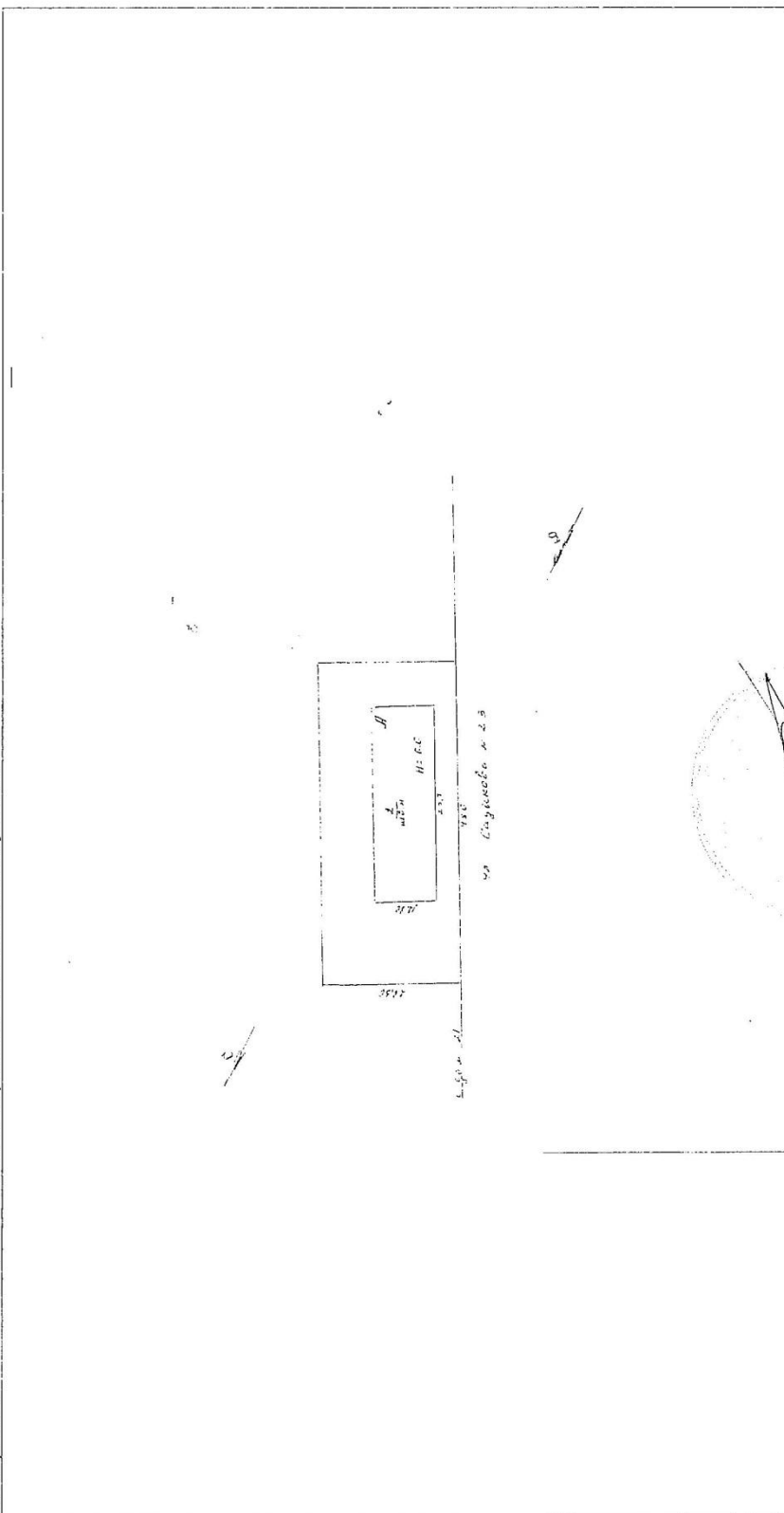
Знание
Знание Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2017				
Кадастровый номер: 28:22:010316:56				
Номер кадастрового квартала:				
Дата присвоения кадастрового номера: 28.22.04.03.16				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 24.11.2011				
Адрес: Инвентарный номер: 163				
Площадь, м²: Амурская область, р-н Селемджинский, пгт Огоджа, ул Садыхова, д 23				
Назначение: 489,5				
Наименование: Нежилое здание				
Количество этажей, в том числе подземных этажей: Быткомбинат				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2, в том числе подземных 0				
Год завершения строительства: 1966				
Кадастровая стоимость, руб.: 1966				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 6896803.75				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости: данные отсутствуют				
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Получатель выписки: Бал. ст.				
Муниципальное образование Огоджинский сельсовет				
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
(полное наименование должности)				
М.П. Вразовская Л. Н.				
(подпись)				
(инициалы, фамилия)				

Part 2

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Раздел 4
г.д.ного государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

№ 4		Всего листов раздела 4:		Всего листов выписки:	
23.10.2017		28:22:010316:56			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):					
					
Масштаб 1:		данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности) Вразовская Л. Н. (инициалы, фамилия)					

Свободненский межмуниципальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		28:22:010316:216	
Номер кадастрового квартала:		28:22:010316	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.04.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Амурская область, Селемджинский район, пос. Огоджа, ул. Садыкова	
Площадь:		576 +/- 4.92	
Кадастровая стоимость, руб:		20920.32	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		28:22:010316:56	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Бытовое обслуживание	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		рудь людмила михайловна (представитель правообладателя). Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ОГОДЖИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		28:22:010316:216	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	муниципальное образование Огоджинский сельсовет Селемджинского района Амурской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 28.22-010316:216-28/060/2021-1 08.06.2021 09:01:02
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:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
8 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		28:22:010316:216	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

16.02.2023, 18:35

Общепит, 375.80 м² в Шимановске | Аренда коммерческой недвижимости в Шимановске | Авито

Для бизнеса Помощь Каталоги



Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Благовещенск

Найти

Благовещенск · ... · Сдам · Помещение общественного питания

Общепит, 375.80 м²

85 300 ₽ в месяц ▾

227 ₽ в месяц за м², залог 85 300 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

АО "Железнодорожная
торговая компания" (АО
"ЖТК")



Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег Олегович



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 375.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

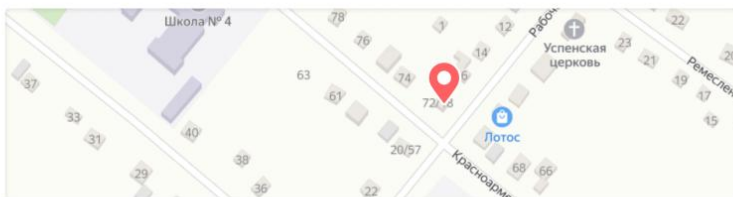
Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Амурская область, Шимановск, Красноармейская ул., 18/72

[Скрыть карту](#)

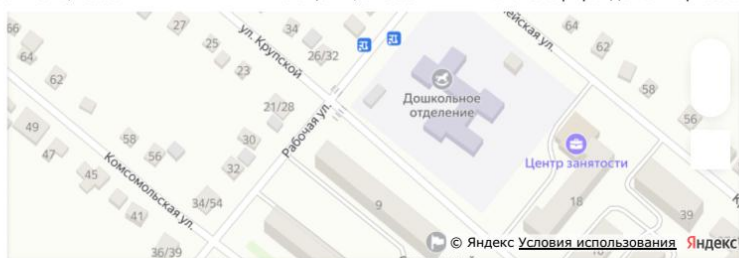


https://www.avito.ru/shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_375.80_m_2171467010

1/3

16.02.2023, 18:35

Общепит, 375.80 м² в Шимановске | Аренда коммерческой недвижимости в Шимановске | Авито



Описание

Предлагается в аренду площадью 375,80 кв.м (от 10,0 кв.м) отдельно стоящего кирпичного здания кафе общей площадью 375,80 кв.м.

Здание кафе одноэтажное, имеет один центральный вход. Предлагаемая в аренду площадь находится в общем зале. Текущее состояние внутренних помещений удовлетворительное, помещения имеют типовую отделку. Высота потолка 3 м, полы бетонные. Вентиляция принудительная. Коммуникации: водоснабжение, водоотведение, электрификация (эл. мощность 10 кВт). Отопление центральное.

Здание расположено в окружении жилых домов, неподалеку от объекта имеется остановка общественного транспорта, торговые центры. Транспортная доступность удобная, подъездные пути асфальтированы, рядом со зданием имеются парковочные места.

Месторасположение объекта в населенном пункте: находится в центральной части города Шимановск.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2171467010 · 19 января в 20:48 · 2094 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Торговая площадь,
538.4 м²
490 Р в месяц за м²
Амурская область, Тында,
ул. Красная Пресня, 48
18 января 13:58



Свободного
назначения, 200 м²
470 Р в месяц за м²
Амурская область, Тында,
ул. Красная Пресня, 33
18 января 13:57



Организация продаст
склады, 415.7 м²
2 748 998 Р
Амурская область,
Свободный, Деповская ул.,
2
18 января 02:57



https://www.avito.ru/shimanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_375.80_m_2171467010

2/3

16.02.2023, 18:35

Помещение свободного назначения, 61.4 м² в Тамбовке | Аренда коммерческой недвижимости в Тамбовке | Авито

Для бизнеса Помощь Каталоги



Вход и регистрация

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Благовещенск

Найти

Благовещенск · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 61.4 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 61.4 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Расположение

Амурская область, Константиновский р-н, с. Константиновка,
Садовая ул., 13

Скрыть карту



https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61.4_m_1891630782 1/3

20 000 Р в месяц ▾

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

8 914 560-31-84

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Компания

На Авито с августа 2015

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



16.02.2023, 18:35

Помещение свободного назначения, 61.4 м² в Тамбовке | Аренда коммерческой недвижимости в Тамбовке | Авито



Описание

С дам в аренду на длительный срок отдельно стоящее помещение для размещения разного вида предпринимательской деятельности. В настоящее имеется торговое оборудование, в т.ч и для продажи разливного пива. Отопление местное.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

№ 1891630782 · 6 февраля в 14:27 · 1873 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



Свободного назначения, 20 м²
20 000 Р в месяц
Амурская область,
Благовещенск, Амурская ул., 89
13 февраля 07:18



Торговая площадь, 980 м²
35 000 000 Р
Амурская область,
Тамбовский муниципальный округ, с. Толстовка
25 января 03:36



Свободного назначения, 3130.9 м²
55 000 000 Р
Амурская область,
Тамбовский муниципальный округ, с. Тамбовка, Школьная ул., 18А
14 февраля 09:24



Свободного назначения, 70 м²
50 000 Р в месяц
Амурская область,
Благовещенск, Зейская ул., 175/179
13 февраля 00:53



Сдам в аренду здание 165 кв.м
150 000 Р в месяц
Амурская область,
Благовещенский муниципальный округ, с. Чигири, Чигиринская ул., 23
12 февраля 00:35



Торговая площадь, 300 м²
15 500 000 Р
Амурская область,
Тамбовский муниципальный округ, с. Тамбовка, Трудовая ул., 21
6 февраля 08:12

https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_tambovka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61.4_m_1891630782 2/3

13.05.2023, 14:11

Торговая площадь, 496.6 м² в Райчихинске | Аренда коммерческой недвижимости в Райчихинске | Авито

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



[Вход и регистрация](#)

[Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[📍 Благовещенск](#)

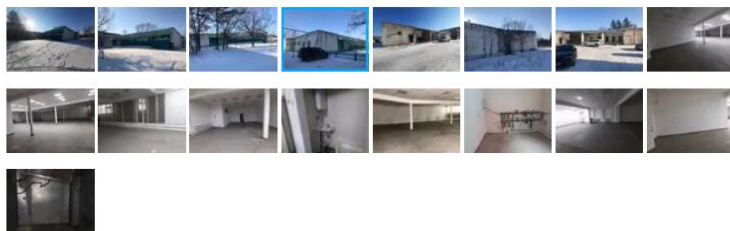
[Главная](#) · [...](#) · [Коммерческая недвижимость](#) · [Сдам](#) · [Торговое помещение](#)

Торговая площадь, 496.6 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 496.6 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: эксплуатационные

Расположение

Амурская область, Райчихинск, ул. Пономаренко, 15

[Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_496.6_m_2651401144

1/3

300 ₽

в месяц за м²

300 ₽ в месяц за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 914 600-73-60

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

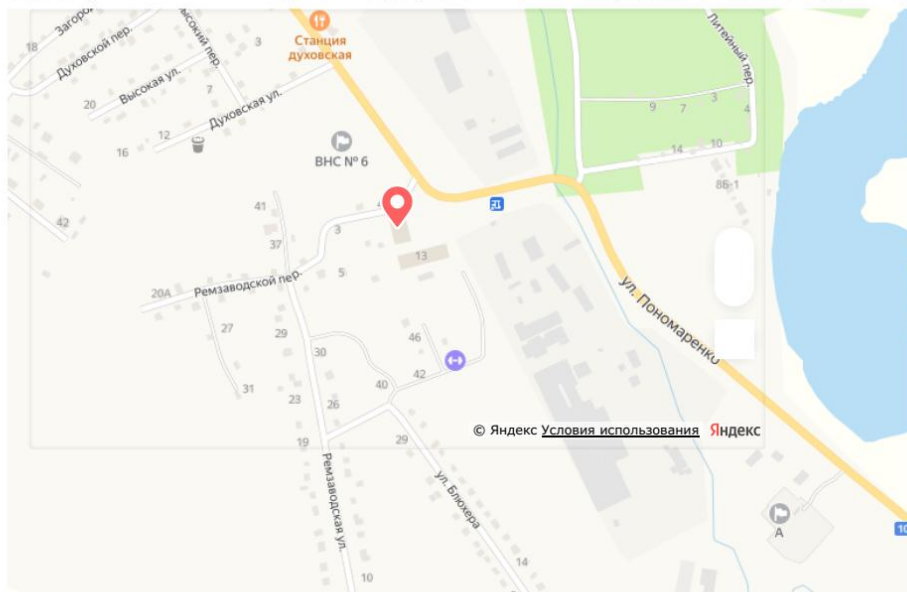
Арендодатель

Завершено 20 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

13.05.2023, 14:11

Торговая площадь, 496.6 м² в Райчихинске | Аренда коммерческой недвижимости в Райчихинске | Авито



м2. Здание имеет отдельную зону загрузки, подсобные помещения, сан. узел, установлен водонагреватель. Возможно рассмотреть под продовольственный магазин, общепит - (ресторан, кафе), магазин с детским товаром, женским и мужским ассортиментом и т.п.

Рассмотрим все варианты !!!

Готовы ответить на ваши звонки с 11.00 до 18.00 , звонить лучше на прямую по телефону указанному на Авито!!!

Если вам не ответили на ваш звонок , вам обязательно перезвонят!

О здании

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 20

№ 2651401144 · 26 апреля в 11:17 · 683 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



**Продам торговое
помещение, 650 м²**

11 000 000 ₽

Амурская область,
Райчихинск, ул.
Пономаренко, 91
17 апреля 08:04



**Производственная
площадка, 594 м²**

1 550 000 ₽

Амурская область,
Райчихинск, Зелёная ул., 1А
2 мая 11:22



**Свободного
назначения, 90 м²**

5 000 000 ₽

Амурская область,
Райчихинск
2 мая 04:55

https://www.avito.ru/raychihinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_496.6_m_2651401144

2/3

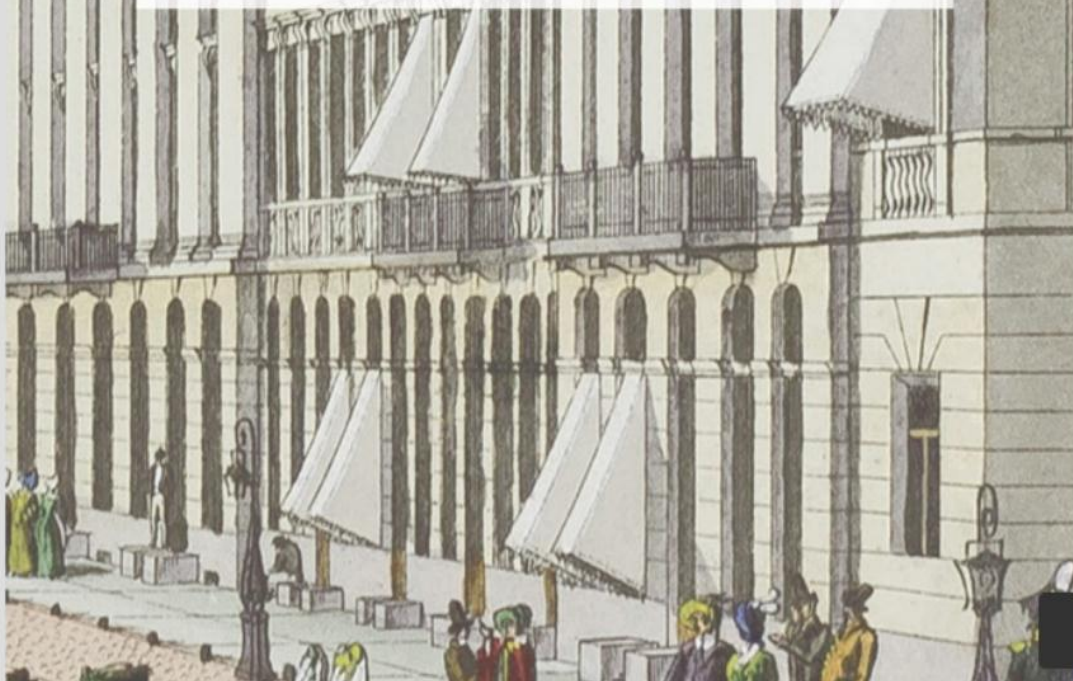
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ

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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti>
economy.gov.ru/w... Оценщик.ру - Оце... Доска объявлений... Google домклик Brevix Справочная инфо... Statirelt - продажа... Онлайн калькулят...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года							
7	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	10	18	13	11	14	17
8	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	17	35	24	20	26	31
9	Нефтебазы	5	21	11	9	12	14
10	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	6	15	10	8	11	13
11	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
13	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)						
14	Объекты общественного назначения						
15	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
16	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
17	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
18	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
19	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
20	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
21	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
22	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
23	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
24	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
25	Вспомогательные здания						

→ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3033-iznos-kommercheskoj-ndvzhimosti>
economy.gov.ru/w... Оценщик.ру - Оце... Доска объявлений... Google домклик Brevix Справочная инфо... Statirelt - 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).

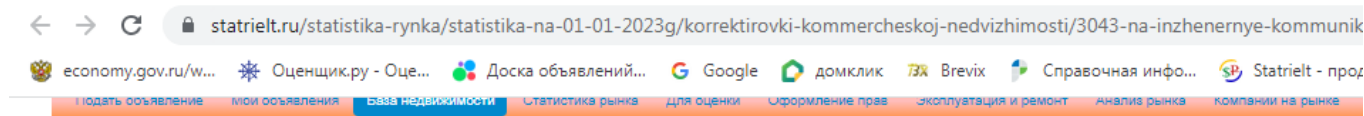
Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости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

Итоги расчетов Statirelt 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 здание (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	Малоприспособленное 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 Статирелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / 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. Неотапливаемые * - 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

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.

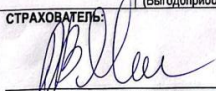
М.П.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 110779901310
ИНН 7702086797 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 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 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 по одному страховому случаю 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 направления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный Центр Корпоративный блок) управления коммерческого страхования/Директора страхования (ответственности) Бузиковского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6463/22N 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 407018109013000000355 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) <i>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</i>	
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 требования 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 АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр корпоративного блока/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2023 г. г. МОСКВА	

Договор (Перепродажа) - 0991R/776/40102/22
 Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435,
 kushnirov@alfastrah.ru