

Общество с ограниченной ответственностью

«Мир оценки»

ИНН 3435051302

ОГРН 1103435002494

Отчет № А-151

об оценке арендной платы за 1 кв.м.
нежилого помещения №10, общей
площадью 45,5 м², с учетом мест общего
пользования, расположенного по адресу:
Волгоградская обл., г. Волжский,
ул. Пушкина, 16

Заказчик: муниципальное бюджетное учреждение
«Комбинат благоустройства» городского округа-
город Волжский Волгоградской области

2022 г.



404125, г. Волжский, ул. Мира, 31А, оф. 305
Тел. (8443) 39-94-94, E-MAIL: MIROCENKI@MAIL.RU

ООО «Мир оценки»

404125, Волгоградская область г. Волжский, ул. Мира, 31 а. офис 305 ИНН 3435051302, ОГРН 1103435002494

Телефоны: (8443) 39-94-94, +7-903-370-5416, +7-927-530-2770.

e-mail: mirocenki@mail.ru

www.mir-ocenki.ru

Сопроводительное письмо

И.о. директора
МБУ «Комбинат благоустройства»
Рожкову А.Е.

Уважаемый Александр Евгеньевич!

В соответствии с договором № А-151 от 11.05.2022 г. Оценщики ООО «Мир оценки» произвели осмотр и оценку рыночной стоимости права пользования на условиях аренды в виде месячной арендной платы за 1 м² нежилого помещения №10, общей площадью 45,5 кв.м., с учетом мест общего пользования, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 16.

Целью оценки является определение рыночной стоимости арендной платы за 1 м² объекта аренды в целях предоставления его в аренду.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом МЭРТ от 25 сентября 2014 г. № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными протоколом №36/2017 от 24.05.2017г.

Выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на практическом исследовании объекта оценки, анализе используемой информации, интерпретации расчетных данных, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем вывод, что **рыночная стоимость** права пользования на условиях аренды в виде месячной арендной платы за 1 м² нежилого помещения №10, общей площадью 45,5 кв.м., с учетом мест общего пользования, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 16, **по состоянию на 11.05.2022 г.**, без учета эксплуатационных, прочих расходов и НДС, округленно составляет:

200 (двести) рублей

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Директор
ООО «Мир оценки»



Бударенко В.И.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	1
1.1. Основание для проведения оценки.....	1
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	1
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	1
1.4. Итоговая величина стоимости оценки.....	1
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	1
2. Задание на оценку.....	1
3. Заявление о соответствии.....	1
4. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки.....	1
5. Сведения о Заказчике оценки, и об Оценщике.....	1
6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	1
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	1
8. Общие понятия и определения.....	1
9. Описание объекта оценки.....	1
9.1. Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.....	1
9.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	1
9.3. Анализ местоположения объекта оценки.....	1
9.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	1
10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов влияющих на его стоимость.....	15
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	15
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	15
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	25
10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	26
10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	31
11. Описание процесса оценки.....	32
12. Анализ наиболее эффективного использования.....	32
13. Подходы, применяемые к определению стоимости объектов оценки.....	33
13.1. Общее описание подходов к оценке арендной платы.....	33
13.2. Заключение по выбору подходов к оценке.....	34
14. Определение рыночной стоимости арендной платы сравнительным подходом.....	35
15. Согласование результатов.....	41
16. Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оценки.....	42
17. Список используемой литературы.....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. (Фотографии объекта оценки).....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. (Информация по аналогам объекта оценки).....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. (Предоставленная документация).....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. (Правоподтверждающие документы Оценщиков).....	66

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки.

Договор № А-151 от 11.05.2022 г. на оказание услуг по оценке имущества, заключенный между ООО «Мир оценки», в лице директора Бударенко Владимира Ивановича и МБУ "Комбинат благоустройства" в лице и.о. директора Рожкова Александра Евгеньевича.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Право пользования на условиях аренды в виде месячной арендной платы за 1 кв.м. нежилого помещения №10, общей площадью 45,5 кв.м., с учетом мест общего пользования, расположенного по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 16.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

<i>Доходный подход, руб.</i>	<i>Затратный подход, руб</i>	<i>Сравнительный подход, руб</i>
Не применялся	Не применялся	200

1.4. Итоговая величина стоимости оценки

Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды в виде месячной арендной платы за 1 м² нежилого помещения №10, общей площадью 45,5 кв.м., с учетом мест общего пользования, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 16, **по состоянию на 11.05.2022 г.**, без учета эксплуатационных, прочих расходов и НДС, округленно составляет:

200 (двести) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Отчет может быть использован только для сдачи государственного муниципального имущества в аренду. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Право пользования на условиях аренды в виде месячной арендной платы за 1 кв.м. нежилого помещения №10, общей площадью 45,5 кв.м., с учетом мест общего пользования, расположенного по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 16
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право оперативного управления
Цель оценки	Определение рыночной стоимости месячной арендной платы 1 кв.м. с учетом предполагаемого использования результата оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Принятие решения о сдаче государственного муниципального имущества в аренду. Использование отчета об оценке для других целей не допускается.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	11.05.2022 г.
Дата составления отчета	12.05.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>После проведения процедуры согласования в отчете указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости, возможные границы интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не указываются.</p> <p>Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.</p>
Дополнительная информация, согласно п.8 ФСО № 7	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	нежилое помещение №10, площадью 45,5 кв.м. Характеристики объекта подробно представлены в табл.1-6 данного отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения, обременения этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки.	Собственность: Городской округ - город Волжский Волгоградской области. Право оперативного управления: МБУ "Комбинат благоустройства". Ограничения и обременения прав не зарегистрированы.

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Директор
ООО Мир оценки»

ЗАКАЗЧИК
И.о. директора
МБУ «Комбинат благоустройства»



В.И. Бударенко

А.Е.Рожков

3. Заявление о соответствии

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденными Приказом МЭРТ от 25.09.14г. №611; стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденными протоколом №36/2017 от 24.05.2017г.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
8. Никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

Оценщик  И.А. Степанова

4. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

- ✓ Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке.
- ✓ Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки.
- ✓ Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки.
- ✓ Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки.
- ✓ Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке.
- ✓ Осуществление расчетов.
- ✓ Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объектов оценки.
- ✓ Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

5. Сведения о Заказчике оценки, и об Оценщике

<i>Реквизиты Заказчика</i>	Муниципальное бюджетное учреждение "Комбинат благоустройства" городского округа - город Волжский Волгоградской области (МБУ "Комбинат благоустройства"). 404130, г. Волжский, Волгоградская обл., ул. Пушкина, 16. ИНН 3435900323, КПП 343501001, р/с 03234643187100002900 Управление финансов администрации г. Волжского (МБУ "Комбинат благоустройства" л/сч 771.01.144.5) к/сч 40102810445370000021, БИК 011806101, КБК 77100 000 000 000 000 130, ОГРН 1103435003726 от 30.08.2010 г.
<i>Реквизиты Оценщика</i>	Степанова Ирина Александровна Паспорт, серия 18 21 № 776735, выдан ГУ МВД России по Волгоградской обл. 30.08.2021 г., код подразделения 340-011. Дополнительные сведения: почтовый адрес: 404125, Волгоградская обл., г.Волжский, ул.Мира, 31А, офис 305, конт.тел. 8443- 39-94-94, e-mail: mirocenki@mail.ru
<i>Реквизиты юридического лица, с которым Оценщик заключил договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Мир оценки». Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, д. 31а, оф. 305. р/счет 40702810412550047908 Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г. Москва, кор/счет 30101810445250000360, БИК 044525360, ИНН 3435051302, КПП 343501001, ОКПО 3435051302, ОГРН 1103435002494, дата присвоения 11.06.2010 г.
<i>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил договор и Оценщика</i>	При определении рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применены и выполнены, предусмотренные статьей 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», правила независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
<i>Членство в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Степанова И.А. - член Ассоциации "Саморегулируемая организации оценщиков "Экспертный совет", включен в реестр оценщиков 12.08.2012г. Регистрационный № 0784, http://srosovvet.ru/partnership/members-list/ .
<i>Сведения об оценщике</i>	Гражданская ответственность оценщика застрахована СОАО «ВСК», страховой полис №2000SB4002254, период страхования 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г., страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Диплом о профессиональной переподготовке финансово-промышленного университета «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), ПП-1 № 865433 от 16 июня 2012 года. Удостоверение о повышении квалификации 2411/15 ПКО от 09.11.2015г. Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025737-1 от 22.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия квалаттестата до 22.07.2024 г.
<i>Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</i>	Прочие организации и специалисты в подготовке настоящего отчета не принимали участие

6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации;
3. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта оценки.
4. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
5. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
6. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомочным, если это не оговорено в отчете;
7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду по указанной ставке.
11. Арендная ставка в данном отчете рассчитана при условии круглосуточного использования.
12. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
13. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel, числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам:

- ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом МЭРТ от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденными протоколом №36/2017 от 24.05.2017г.

8. Общие понятия и определения

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.(ФСО №2).

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (часть третья введена Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ, в ред. Федерального закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ).

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.(ФСО №2).

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

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Объект капитального строительства (ОКС) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Улучшения – любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Земельный участок – 1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированные площадь, местоположение, границы, правовой статус;

3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;

4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами (Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» 02.01.2000 г. № 28-ФЗ).

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право аренды земельного участка – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

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

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

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать имущество в залог.

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом.

9. Описание объекта оценки

9.1. Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены оригиналы и копии документов, представленные в приложении к настоящему Отчету, являющиеся основными источниками информации:

1. Выкопировка технического паспорта на здание административно-служебного корпуса производственной базы, расположенное по адресу: г. Волжский, ул. Пушкина, 16.
2. Копия приказа о передаче муниципального имущества в оперативное управление МБУ «Комбинат благоустройства».

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

При составлении отчета использованы исходные данные, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, перечисленные в п.9.1, а также использованы материалы данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах.

Кроме того, использовались и другие источники, перечисленные в списке литературы настоящего Отчета.

9.3. Анализ местоположения объекта оценки.



Рисунок 1. Местоположение объекта оценки

Таблица 1. Анализ местоположения объекта

Адрес объекта	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 16
Плотность застройки	Средняя
Престижность и привлекательность района	Средняя
Расстояние от остановок общественного транспорта	150 м до остановки "Завод Поршень"
Расстояние от основных магистралей города	менее 350 м до ул. Карбышева
Инфраструктура	Средняя
Уровень шума, смог, грязь	В пределах нормы
Наличие вблизи объектов промышленности	Отсутствуют

Источник информации: личный осмотр объекта оценки и прилегающей территории Оценщиком.

9.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объектом аренды являются нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания административно-служебного корпуса на территории производственной базы МКП «Тепловые сети».

В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами и НДС. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться отдельно.

Таблица 2. Идентификация объекта оценки

Полный адрес объекта недвижимости	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 16
Первичный объект недвижимости (здание)	Административно-служебный корпус
Собственник объекта	Городской округ- город Волжский Волгоградской области
Балансодержатель	МБУ "Комбинат благоустройства"
Первоначальная балансовая стоимость здания, руб	Не предоставлена
Объект аренды	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	45,5
Этаж расположения объекта аренды	первый

Физический износ объекта оценки.

В связи с тем, что объектом оценки является нежилое помещение первого этажа здания АСК, целесообразно определить износ и устаревания здания в целом.

В данном Отчете используется метод срока жизни для расчета физического износа.

Физический износ можно рассчитать по упрощенной формуле¹:

$$И = \frac{XB}{ФЖ} \times 100, \text{ где}$$

XB – хронологический возраст объекта, лет;

ФЖ – типичный срок физической жизни, лет²;

В рамках данной оценки в качестве типичного срока физической жизни принят нормативный срок службы объекта недвижимости³.

Таблица 3. Расчет физического износа.

Наименование объекта недвижимости	Административно-служебный корпус
Год постройки	1956
Хронологический возраст объекта (XB)	66
Нормативный срок службы	150
Физический износ объекта	44%

Таблица 4. Базовые сведения о первичном объекте недвижимости

Первичный объект недвижимости (здание)	Административно-служебный корпус
Общая площадь, кв.м.	2639,1
Группа капитальности	1
Этажность подземная/надземная	1-4
Строительный объем, куб.м.	14314
Год постройки	1956 г. /реконструкция 1997 г.
Техническое состояние	Удовлетворительное
Физический износ расчетный	44%

¹ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002.496 с., стр. 228

² Принят на основании МРР 3.2.23-97, раздел 1.3 «Долговечность зданий, сооружений и конструктивных элементов и оценка влияния долговечности на эксплуатационные затраты»

³ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

Таблица 5. Описание конструктивных элементов здания

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены и их наружная отделка	Кирпичные в 2 кирпича, штукатурка, побелка
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Металлочерепица
Полы	Линолеум по бетону, керамическая и метлахская плитки
Проемы оконные	Переплеты двойные створные
Проемы дверные	Полотна ДВП
Внутренняя отделка	Штукатурка, обои, кафель
Прочие работы	Прочие неучтенные
Отопление	От ТЭЦ
Водопровод	Трубы стальные
Канализация	Трубы чугунные
Электроосвещение	Проводка скрытая.
Телефон	Проводка открытая
Вентиляция	Естественная

Таблица 6. Описание объекта оценки.

Текущее использование	под кабинет -офис
Общая площадь помещений, кв.м.	45,5
Номер помещения по экспликации и их площади	№10 (45,5 кв.м.)
Этаж	первый
Общий или отдельный вход, ориентация входа	Общий вход
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Окна выходят во двор производственной базы МКП Тепловые сети
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Смежно-изолированное
Планировка (односторонняя, двусторонняя)	Двусторонняя
Высота потолков	2,9
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Устаревшее отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта-косметического, капитального)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены- полной/частичной)	Не требует замены
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Имеется телефон
Наличие парковки и вспомогательных помещений	Имеется
Фотографии помещения	Находятся в приложении к отчету

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

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

10.1.1. Фаза восстановления: что происходило с российской экономикой в 2021 году⁴

В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объём ВВП страны по итогам уходящего года может вырасти сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции. Впрочем, за счёт действий Центробанка и правительства потребительские цены могут стабилизироваться уже в 2022-м, не исключают экономисты.

В уходящем году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.

В то же время специалисты Международного валютного фонда (МВФ) не исключают, что российская экономика в текущем году выйдет на темпы роста вблизи 4,7%. Значение станет максимальными за последние десять лет.

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, как заявил Владимир Путин на большой пресс-конференции, по итогам 2021-го безработица в стране должна составить 4,4%.

По словам главы государства, в текущем году промышленное производство увеличится на 5%, а инвестиции в основной капитал вырастут на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м².

Практически вдвое увеличилось и положительное сальдо торгового баланса страны. Как заявлял российский лидер, в 2020 году объём экспорта России превышал сумму импорта на \$94 млрд, а в 2021-м разница составит уже \$184 млрд.

Кроме того, на фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту. По данным Минфина, в 2020 году расходы государственной казны превысили сумму доходов более чем на 4 трлн рублей. При этом, согласно последним оценкам ведомства, с января по ноябрь 2021-го бюджетные траты оказались меньше поступлений примерно на 2,3 трлн рублей.

Также России удалось сократить объём государственного внешнего долга до 4% ВВП. Как подчеркнул Владимир Путин, это минимальные значения в мире. Одновременно международные резервы страны выросли до \$625,5 млрд, а Фонд национального благосостояния — до \$185,2 млрд. По мнению главы государства, такое положение дел свидетельствует об «устойчивости и хорошей макроэкономике».

Путь к восстановлению

Ускоренное восстановление ключевых показателей отчасти обусловлено структурными особенностями экономики России. Такую точку зрения в интервью RT выразил директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ Георгий Остапкович.

«Пандемия и карантинные ограничения во всём мире сильнее всего ударили по сфере услуг. Между тем в России этот сектор занимает не такую значимую долю, как в крупных развитых

⁴ <https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>

экономиках, поэтому коронавирусный удар по нам оказался не таким существенным», — пояснил Остапкович.

Кроме того, по словам эксперта, ограничительные меры для реального сектора экономики в России оказались менее жёсткими, чем в большинстве государств. В результате такие значимые для ВВП отрасли, как промышленность, строительство и сельское хозяйство, продолжали работать практически без остановок, подчеркнул специалист.

«В других странах просто закрывали и останавливали предприятия. Нас же проблема остановок системообразующего бизнеса немного обошла стороной. На этом фоне мы видим более уверенный компенсационный восстановительный рост, который позволяет нам отбивать потери 2020 года», — добавил Остапкович.

По его мнению, важную роль для экономики также сыграли новые меры властей по поддержке населения и бизнеса. Речь идёт, например, о введении пособий для беременных женщин и одиноких родителей, материальной помощи семьям с детьми, а также о единовременных выплатах разным категориям граждан. Помимо этого, правительство расширило условия льготной семейной ипотеки, продолжило предоставлять субсидируемые кредиты бизнесу и продлило программу туристического кешбэка.

Ценовой разгон

Одним из главных вызовов для российской экономики в уходящем году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

Отметим, что ажиотажное повышение цен в 2021 году носило общемировой характер. Такое положение дел во многом связано с резко возросшим потребительским спросом после карантинных ограничений. Об этом в интервью RT рассказал старший научный сотрудник Лаборатории математического моделирования экономических процессов Института прикладных экономических исследований (ИПЭИ) РАНХиГС Андрей Зубарев.

По мнению Георгия Остапковича, на стоимость товаров в России также повлияло завышение цен крупными розничными сетями. Помимо этого, сказались слабые показатели урожая плодовоовощной продукции и удорожание рабочей силы в ряде отраслей на фоне оттока трудовых мигрантов.

В рамках борьбы с инфляцией Банк России начал ужесточать денежно-кредитную политику. Так, в 2021 году регулятор семь раз повышал ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Предполагается, что такие действия ЦБ позволят охладить потребительский спрос за счёт роста процентов по кредитам и депозитам.

Правительство, в свою очередь, временно замораживало цены на некоторые категории товаров, а также одобрило ряд мер для поддержки внутреннего предложения. В частности, речь о запрете экспорта определённой продукции и субсидиях производителям.

По прогнозу Центробанка, уже в 2022 году инфляция может опуститься до 4—4,5% годовых.

«В случае отсутствия внешних шоков, таких как резкое падение цен на углеводородное сырьё либо радикальное ужесточение экономических санкций, повышение ключевой ставки в России действительно может снизить инфляцию и приблизить её к таргету», — считает Андрей Зубарев.

Планы на перспективу

Примечательно, что на фоне рекордного повышения цен доходы россиян в реальном выражении (с учётом инфляции) вернулись к росту. По словам Владимира Путина, в 2020 году соответствующий показатель снизился на 2%, но по итогам 2021-го должен вырасти на 3,5%.

«Вопрос повышения реальных доходов граждан — ключевой. Здесь мы должны использовать все меры экономической политики, в том числе продолжить курс на подавление инфляции», — отмечал президент на встрече с правительством.

В то же время российский лидер призвал переходить от экстренных антикризисных мер к системным решениям для достижения качественного и долгосрочного роста экономики. По его словам, необходимо стимулировать занятость и деловую активность, а также привлекать инвестиции и технологии в перспективные проекты.

Согласно прогнозу Центробанка, в 2022 году объём ВВП России увеличится на 2—3%. Похожей оценки придерживаются и специалисты МВФ — в организации ждут роста показателя на 2,9%.

Как отметил Владимир Путин, основными драйверами роста экономики России должны стать улучшение демографической ситуации, развитие инфраструктуры, а также повышение

производительности труда. По словам Георгия Остапковича, обозначенные президентом приоритеты являются залогом устойчивого развития страны.

«Рост ради роста никому не нужен. Главное, чтобы повышались доходы, снижалась смертность, увеличивалась рождаемость. Налаживание инфраструктуры позволит ускорить снабжение, поставки и реализацию продукции, а также улучшит мобильность людей. В то же время добиться повышения производительности труда можно за счёт модернизации производств», — заключил Остапкович.

10.1.2. Социально-экономическое положение Волгоградской области в январе-августе 2021 г.⁵

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

	Август 2021 г.	Август 2021 г. в % к августу 2020 г.	Январь-август 2021 г.	Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно: январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
Валовой региональный продукт за 2019 г., млн рублей	961413,3 ¹⁾				
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	24920,7 ²⁾	172,4 ^{2),3)}	88886,0 ²⁾	91,2 ^{2),3)}	107,7 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	5346,0 ²⁾	71,8 ^{2),3)}	44951,1 ²⁾	92,1 ^{2),3)}	116,0 ³⁾
Ввод в действие жилых домов ⁴⁾ , тыс. м ²	54,7 ²⁾	94,3 ²⁾	424,7 ²⁾	104,2 ²⁾	120,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	42640,4 ²⁾	105,9 ^{2),3)}	308287,7 ²⁾	108,3 ^{2),3)}	96,1 ³⁾
Индекс потребительских цен	100,1 ⁵⁾	106,9	104,6 ⁶⁾	105,8	103,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	101,7 ⁵⁾	131,5	127,8 ⁶⁾	123,9	93,8
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ⁸⁾	37448,0	103,7	36915,1	106,9	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁹⁾	7,6	15,7			в 5,3 р.

ВАЛОВОЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

Валовой региональный продукт (ВРП) – макроэкономический показатель, который характеризует уровень экономического развития региона и представляет собой конечный результат производственной деятельности резидентов региональной экономики. Вклад региона в экономику страны в 2019 г. составил 1,0% от суммарного объема валового регионального продукта в целом по России и 14,6% – в объеме производства ВРП регионов, входящих в состав Южного федерального округа. Номинальный объем ВРП (в основных ценах) по Волгоградской области в 2019 г. составил 961,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 99,9% от уровня 2018 г. ВРП в расчете на одного жителя области в 2019 г. составил 384,7 тыс. рублей. По этому показателю Волгоградская область в 2019 г. занимала 52 место среди регионов Российской Федерации и 4 место среди регионов, входящих в Южный федеральный округ. Наибольший вклад в формирование ВРП внесли такие виды экономической деятельности хозяйствующих субъектов, как обрабатывающие производства (24,5%), торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (12,0%); сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (11,5%).

5

https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_082021%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf

ПРОИЗВОДСТВО ВАЛОВОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОДУКТА⁹

	2019 г.		Справочно: 2018 г.	
	млн рублей	в % к итогу	млн рублей	в % к итогу
Валовой региональный продукт - всего	961413,3	100,0	927811,7	100,0
в том числе по видам экономической деятельности:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	110328,7	11,5	89440,8	9,6
добыча полезных ископаемых	49764,8	5,2	54468,6	5,9
обрабатывающие производства	236488,2	24,5	233894,8	25,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	21273,6	2,2	21096,0	2,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8251,5	0,9	7289,1	0,8
строительство	48736,4	5,1	51910,7	5,6
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	115406,1	12,0	112721,3	12,1
транспортировка и хранение	50177,8	5,2	46952,6	5,1
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	6908,4	0,7	6882,7	0,7
деятельность в области информации и связи	22067,5	2,3	19485,3	2,1
деятельность финансовая и страховая	1759,5	0,2	2235,1	0,2
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	91598,8	9,5	85833,3	9,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	22604,5	2,4	28776,1	3,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	15423,2	1,6	14695,3	1,6
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	71088,2	7,4	68839,9	7,4
образование	33924,2	3,5	31733,6	3,4
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	42883,2	4,5	39439,1	4,3
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	7112,9	0,7	6580,7	0,7
предоставление прочих видов услуг	5615,9	0,6	5536,9	0,6

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-август 2021 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 88,9 млрд рублей или 91,2% к январю-августу 2020 г. в сопоставимых ценах, в августе 2021 г. – 24,9 млрд рублей. Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 сентября 2021 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 1685,3 тыс. га (на 6,1% меньше, чем на 1 сентября 2020 г.), что составляет 97,9% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) на 1 сентября 2021 г. составил 3787,2 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), или 81,5% к аналогичной дате предыдущего года. Масличные культуры собрано 110,1 тыс. тонн (в 2,9 р. к началу сентября 2020 г.), картофеля накопано 98,2 тыс. тонн (80,3%), собрано 377,9 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта (104,8%). Основная часть зерновых и зернобобовых (без кукурузы), масличных культур выращена в сельскохозяйственных организациях (55,3% и 71,3% соответственно), картофеля – в хозяйствах населения (93,0%).

Таблица 1

УБОРКА УРОЖАЯ ЗЕРНОВЫХ И ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР (БЕЗ КУКУРУЗЫ) В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ на 1 сентября

	2021 г. ¹⁾	В % к 2020 г.	Справочно: 2020 г.
Обмолочено зерновых и зернобобовых культур, тыс. га	1685,3	93,9	1794,0
в % к площади посева	97,9		90,1
Намолочено зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе) - всего, тыс. тонн	3787,2	81,5	4644,1
с 1 гектара, центнеров	22,5	86,9	25,9
из него пшеницы, тыс. тонн	1673,9	63,2	2647,8
с 1 гектара, центнеров	23,9	80,7	29,6

На 1 сентября 2021 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с 1 гектара

убранной площади сложился ниже уровня предыдущего года. Животноводство. На конец августа 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 348,1 тыс. голов (на 1,6% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 181,8 тыс. (на 1,6% больше), поголовье свиней – 249,9 тыс. (на 2,2% меньше), овец и коз – 970,6 тыс. (на 1,2% меньше), птицы – 8099,1 тыс. голов (на 5,1% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 64,3% поголовья крупного рогатого скота, 28,2% – свиней, 58,7% – овец и коз (на конец августа 2020 г. – соответственно 65,2%, 31,8%, 57,4%).

Таблица 2

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ⁹⁾

	на конец месяца; в процентах							
	Крупный рогатый скот		Из него коровы		Свиньи		Овцы и козы	
	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца
2020 г.								
Январь	103,7	98,3	105,7	100,2	104,2	100,7	99,7	99,8
Февраль	103,5	99,8	105,4	99,9	103,4	99,8	99,7	98,2
Март	102,6	100,8	104,6	100,8	100,7	98,5	99,6	100,2
Апрель	105,8	100,6	105,4	100,1	101,2	101,1	99,9	104,0
Май	105,7	104,6	105,1	100,8	103,2	103,1	98,9	99,2
Июнь	106,1	100,4	105,2	102,2	102,3	101,2	100,6	99,6
Июль	106,4	100,1	105,5	100,2	101,4	100,7	100,9	99,7
Август	106,8	100,2	106,1	100,1	98,2	96,2	101,4	100,01
Сентябрь	109,7	102,7	104,1	98,7	101,2	103,3	96,2	94,5
Октябрь	110,6	100,6	104,7	101,3	100,9	99,9	98,7	102,2
Ноябрь	110,6	100,2	104,6	100,7	100,7	99,2	100,4	101,1

Продолжение табл. 2

	на конец месяца; в процентах							
	Крупный рогатый скот		Из него коровы		Свиньи		Овцы и козы	
	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца
2021 г.								
Декабрь	107,5	96,3	104,6	99,1	98,7	95,2	100,1	102,3
Январь	104,5	96,2	102,7	98,5	99,3	100,8	99,2	98,9
Февраль	104,9	100,2	102,8	99,9	99,2	99,7	99,4	98,4
Март	104,6	100,4	102,5	100,5	100,9	100,2	98,3	99,0
Апрель	104,1	103,0	102,3	100,7	100,1	100,4	96,6	101,9
Май	103,3	101,5	102,1	100,4	97,6	100,5	97,6	100,1
Июнь	101,7	98,9	101,9	101,2	96,4	99,2	97,8	99,6
Июль	101,6	101,1	101,8	100,3	96,2	100,5	97,8	99,3
Август	101,6	101,2	101,6	99,7	97,8	98,5	98,8	99,8

В сельскохозяйственных организациях на конец августа 2021 г. по сравнению с соответствующей датой 2020 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 8,3%, в том числе коров - на 6,5%, свиней стало больше на 3,1%, овец и коз - меньше на 3,9%, птицы – на 3,7%. В январе-августе 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 131,3 тыс. тонн, молока – 364,9 тыс. тонн, яиц – 552,1 млн штук.

Таблица 3

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ⁹⁾

	Август 2021 г., тыс. тонн	Август 2021 г. в % к июлю 2021 г.	Январь-август 2021 г., тыс. тонн	Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно: январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
Скот и птица на убой (в живом весе)	17,5	104,8	131,3	98,0	94,6
Молоко	89,5	112,0	364,9	101,3	103,4
Яйца, млн штук	83,6	107,3	552,1	99,7	100,2

В сельскохозяйственных организациях в августе 2021 г. по сравнению с августом 2020 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,9%, молока - на 11,2%, яиц - на

5,6%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2021 г. составили 5643 килограмма, яйценоскость кур-несушек – 215 яиц (в январе-августе 2020 г. - 221 яйцо). В январе-августе 2021 г. хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось уменьшение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы на убой (в живом весе) по сравнению с январем-августом 2020 г.

Таблица

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ СКОТА И ПТИЦЫ НА УБОЙ (В ЖИВОМ ВЕСЕ)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ¹⁾**

	Август 2021 г.			Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно: январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
	тонн	в % к августу 2020 г.	доля в общем объеме производства скота и птицы на убой, %		
Скот и птица на убой (в живом весе)	7292	104,9	100,0	96,3	83,8
из него:					
крупный рогатый скот	231	120,0	3,2	111,6	69,9
свины	3184	97,9	43,7	101,4	109,5
овцы и козы	20	37,3	0,3	81,3	59,2
птица	3858	111,7	52,9	92,2	72,6

В январе-августе 2021 г. снижение объемов производства скота и птицы на убой (в живом весе), коровьего молока и куриных яиц отмечено в сельскохозяйственных организациях, относящихся к субъектам малого предпринимательства.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в августе 2021 г. составил 5346,0 млн рублей, что сопоставимой оценке составило 83,5% к уровню июля 2021 г. и 71,8% к уровню августа 2020 г. В январе-августе 2021 г. выполненный объем составил 44951,1 млн рублей, или 92,1% к уровню января-августа 2020 г.

Таблица 1

**ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г.			
Январь	3744,6	117,7	37,9
Февраль	3980,3	128,7	106,4
Март	5032,5	146,0	126,1
Январь-март	12757,5	131,2	37,0
Апрель	4950,0	75,3	98,4
Май	6676,0	134,2	134,4
Июнь	7864,7	99,0	117,9
II квартал	19490,7	100,0	152,2
I полугодие	32248,2	110,4	
Июль	7853,7	130,4	99,9
Август	7010,0	130,3	89,1
Январь-август	47111,9	116,0	
Сентябрь	7464,9	138,3	106,0
III квартал	22328,6	132,9	114,3
Январь-сентябрь	54576,9	118,6	
Октябрь	6039,0	33,1	80,8
Ноябрь	6048,9	91,3	100,0
Декабрь	11106,3	110,3	в 1,8 р.
IV квартал	23194,2	66,3	103,0
Январь-декабрь	77771,1	96,2	
2021 г.¹⁾			
Январь	3134,5	82,1	28,2
Февраль	4814,8	118,1	137,3
Март	6387,6	122,7	130,5
Январь-март	14791,6	112,2	
Апрель	4727,7	92,8	69,1
Май	5896,5	85,9	121,0
Июнь	7162,7	87,6	122,0
Январь-июнь	33044,7	99,7	
Июль	5690,4	68,6	76,1
Август	5346,0	71,8	83,5
Январь-август	44951,1	92,1	

Жилищное строительство²⁾. За август 2021 г. построены жилые дома на 631 квартиру общей площадью 54,7 тыс. м², что составило 94,3% к уровню августа 2020 г., за январь-август 2021 г.

построены жилые дома на 5439 квартир общей площадью 424,7 тыс. м², что на 4,2% больше, чем за январь-август 2020 г. В январе-августе 2021 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 245,7 тыс. м² (из них 37,8 тыс. м² – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что на 23,4% больше, чем в январе-августе 2020 г.

ТРАНСПОРТ

В январе-августе 2021 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта²) составил 731,6 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшился на 12,9%. Пассажирами автомобильным транспортом³) перевезено 122,4 млн человек, что на 16,5% больше, чем в январе-августе 2020 г. Пассажирыоборот составил 2086,8 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-августом 2020 г. увеличился на 10,9%.

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

1) Оборот розничной торговли в августе 2021 г. составил 42,6 млрд рублей (105,9% в сопоставимых ценах к августу 2020 г.), в январе-августе 2021 г. – 308,3 млрд рублей, или 108,3% к соответствующему периоду 2020 г.

В январе-августе 2021 г. оборот розничной торговли на 94,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка (в августе 2021 г. – 95,2%), доля розничных рынков и ярмарок составила 5,2% (4,8%); в январе-августе 2020 г. – соответственно 94,5% и 5,5% (в августе 2020 г. – 95,3% и 4,7%).

Таблица 2

**ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТОРГУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
И ПРОДАЖА ТОВАРОВ НА РОЗНИЧНЫХ РЫНКАХ И ЯРМАРКАХ**

	Август 2021 г.		Январь-август 2021 г.		Справочно: январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
	млн рублей	в % к августу 2020 г.	млн рублей	в % к январю-августу 2020 г.	
Всего	42640,4	105,9	308287,7	108,3	96,1
в том числе					
оборот розничной торговли торгующих организаций ¹⁾	40585,7	105,8	292346,4	108,7	97,2
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2054,6	107,6	15941,3	102,2	79,9

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-августе 2021 г. составил 45,3%, непродовольственных товаров – 54,7% (в январе-августе 2020 г. – 48,5% и 51,5%, соответственно). За январь-август 2021 г. населению области реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 139,6 млрд рублей (100,0% к соответствующему периоду 2020 г.), непродовольственных товаров – на 168,7 млрд рублей (116,2%).

ЦЕНЫ

Таблица 1

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

	К предыдущему месяцу			на конец периода; в процентах	
	июль 2021 г.	июль 2021 г.	август 2021 г.	Август 2021 г. к декабрю 2020 г.	Справочно: август 2020 г. к декабрю 2019 г.
	июль 2021 г.	июль 2021 г.	август 2021 г.	Август 2021 г. к декабрю 2020 г.	Справочно: август 2020 г. к декабрю 2019 г.
Индекс потребительских цен	100,8	100,4	100,1	104,6	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103,1	103,8	101,7	127,8	97,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	115,0	100,0	115,2	94,5

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен за январь-август 2021 г. составил в Волгоградской области 104,6%, в том числе на продовольственные товары – 105,2%, непродовольственные товары – 105,1%, услуги – 102,9%.

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

на конец периода, в процентах к предыдущему периоду

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
2020 г.				
Январь	100,6	101,1	100,3	100,2
Февраль	100,2	100,4	100,0	100,3
Март	100,6	101,0	100,6	99,9
I квартал	101,4	102,4	101,0	100,4
Апрель	101,3	102,3	100,8	100,3
Май	100,0	99,5	100,4	100,2
Июнь	100,3	100,4	100,3	100,1
II квартал	101,5	102,2	101,5	100,5
Июль	100,2	99,4	100,2	101,3
Август	99,6	98,5	100,4	100,1
Сентябрь	100,2	100,0	100,7	99,8
III квартал	99,9	97,9	101,3	101,2
Октябрь	100,7	101,4	100,7	99,7
Ноябрь	100,4	100,7	100,5	99,9
Декабрь	100,9	102,0	100,1	100,3
IV квартал	102,0	104,1	101,2	99,9
Декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г.	104,9	106,7	105,1	102,1
2021 г.				
Январь	101,0	101,8	100,6	100,2
Февраль	100,6	100,9	100,6	100,2
Март	100,5	100,6	100,5	100,2
I квартал	102,1	103,3	101,7	100,7
Апрель	100,6	100,7	100,8	100,2
Май	100,4	100,6	100,4	100,0
Июнь	100,8	101,3	100,5	100,4
II квартал	101,9	102,7	101,8	100,7
Июль	100,4	99,7	100,6	101,4
Август	100,1	99,5	100,9	100,1
Август 2021 г. к декабрю 2020 г.	104,6	105,2	105,1	102,9
Справочно: август 2020 г. к декабрю 2019 г.	102,7	102,6	103,0	102,4

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменение цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, за август 2021 г. составил 100,8%, с начала 2021 г. – 105,2% (за август 2020 г. – 100,1%, январь-август 2020 г. – 102,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в августе 2021 г. составила 15903,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,2%, с начала года увеличилась на 4,7% (в августе 2020 г. снизилась на 0,6%, за январь-август 2020 г. увеличилась – на 3,93%). Индекс цен на продовольственные товары за август 2021 г. составил 99,5%, с начала 2021 г. – 105,2% (за август 2020 г. – 98,5%, за январь-август 2020 г. – 102,6%).

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ за период с января по август 2021 г. составил 127,8%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 162,2%, обрабатывающих производств – 128,0%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 110,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 98,5%.

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка недвижимости конкретные сегменты которого характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимым имуществом.

Сегментация рынка недвижимости⁶⁾

⁶⁾ https://studbooks.net/1728380/ekonomika/segmentatsiya_rynka_nedvizhimosti

Сегментация рынка недвижимости - это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников - владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда.

Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к невысокой дифференциации групп населения и социальных слоев по обеспеченности жильем. Острый дефицит жилья -- хроническое явление для России. В настоящее время жилищную проблему усугубляет постоянный приток беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. В то же время переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который ранее был основным источником капиталовложений в жилищное строительство.

Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку.

Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье.

Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду, направлению от города (например, северное направление в окрестностях Санкт-Петербурга), наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близости мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство. На всплеск деловой активности на этом рынке влияет время года (осень - затухание рынка, весна-лето -- период подъема).

Рынок коммерческой недвижимости. Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Рынок офисных помещений. На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор - престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного негосударственного фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свое ведение предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделки на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, пределами центра -- аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, в Москве, например, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины. Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получившаяся практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля автомобилями или из контейнеров.

Рынок складских помещений. Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузочно-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. Особо выделяются таможенные склады.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предвещать гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости. Для вновь образующихся производственных структур, для репрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. В связи с продолжающимся экономическим кризисом предложение предприятий как имущественных комплексов не получила широкого распространения. Из-за несовершенства методической базы и опасений социального характера пока не распространена процедура банкротств.

Наибольший интерес деловые круги проявляют к промышленной недвижимости, расположенной в регионах, из-за значительной дешевизны. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

Рынок земельных участков. Во многих странах земля является одной из основных ценностей, обращающихся на рынке недвижимости. В России рынок земельных участков только начинает складываться. Имеют место операции с садово-огородными участками, дачными участками, небольшое число операций с землями выкупленных предприятий.

Общее число сделок по купле-продаже земельных участков, обмену, дарению и т.д. увеличивается. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками.

Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

Становление земельного рынка, формирование рыночных цен на земельные участки происходит, однако, недостаточными темпами, что объясняется несовершенством правовой базы и действующего механизма земельных отношений.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Объект оценки, принадлежит к сегменту рынка коммерческая офисная недвижимость.

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

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка - коммерческая недвижимость; объекты офисного назначения.

Более подробный анализ рынка офисных помещений проведен на основе сайта «Авито» и выбраны следующие параметры:

1. Сегмент рынка: коммерческая недвижимость;
2. Вид объекта: помещения офисного назначения;
3. Тип объекта: встроенные помещения;
4. Регион: г. Волжский - районы высотной и среднеэтажной застройки;
5. Вид сделки: «Снять»;
6. Период экспозиции: «01.03.2022 г. По 11.05.2022 г.».

Таблица 7. Анализ цен аренды встроенных помещений офисного назначения

№ п/п	Адрес объекта	Краткое описание	Площадь, кв.м.	Цена аренды, руб./кв.м/мес	Источник информации
1	Волгоградская область, Волжский, ул. имени Ф.Г. Логинава, 23В	Сдаются в аренду в г. Волжском офисные помещения свободно-кабинетной планировки площадью от 20 до 1000 м².	20,0	400	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnye_pomescheniya_cal_l_tsenry_20_-_1000m_294102362
2	Волгоградская область, Волжский, ул. Имени Карла Маркса, 25	Помещения находятся в офисном здании на втором этаже площадью 28.2 кв.м. по цене 365 рублей за один квадратный метр рублей. Коммунальные услуги (вода, электроэнергия, тепло) оплачиваются отдельно. Охраняемая автостоянка.	28,5	364	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/190013552/
3	Волгоградская область, Волжский, ул. Имени Карла Маркса, 25	Предлагаю в аренду помещение в 2-х этажном отдельно стоящем здании. Помещение общей площадью 102,4 кв.м., имеет отдельный вход с улицы на первом этаже, в котором можно организовать центральную рецепцию, шоурум, раздевалку и т.д. на втором этаже основная площадь для организации своей деятельности. Есть выгороженная площадь с подведенной водой, канализацией для оборудования санузла. Помещение с отличным ремонтом.	102,4	245	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/236573566/
4	Волгоградская область, Волжский, ул. 19 Партсъезда, 13	Здание 2 этажное, свой вахтер, сдаются 6 отдельных офисных помещений, площадью от 10 до 43 м2 на 1 и 2 этажах. Есть парковочные места, хорошая транспортная доступность. График работы свободный, возможно предоставление офисной мебели, городского телефона, действуют 3 провайдера Интернет. В арендную плату включены все коммунальные платежи (кроме связи).	108,3	390	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/264101670/
5	Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 232А	Помещение площадью 75,5 кв.м, с панорамными окнами, расположено на втором этаже. Арендная плата 250 руб./кв.м в месяц плюс коммуналка по факту.	75,5	250	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_v_tts_malina_2125812143

6	Волгоградская область, Волжский, Дорожная ул., 7	Два помещения на первом этаже трехэтажного здания. Каждое помещение с отдельным входом с улицы Дорожная, со своим санузлом. Помещения отапливаемые. Отопление от собственной газовой котельной. Арендная плата 250 руб./кв.м плюс коммуналка по факту.	108,1	250	https://www.avito.ru/volgograd-oblast_volzhskiy/kommercheskaya-dvizhimost/pomescheniya-s-otdelnym-vhodom_na_1_etazhe
7	Волгоградская область, Волжский, ул. 40 лет Победы, 57	расположенное в цокольном этаже. Центральное отопление, холодная и горячая вода, санузлы мужской и женский, домофон, пожарная сигнализация	12,0	400	https://www.avito.ru/volgograd-oblast_volzhskiy/kommercheskaya-dvizhimost/ofis_12_m
8	Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 94	Сдается в аренду помещение свободного назначения с высоким трафиком! Стоимость аренды 450 руб/м2 + коммунальные услуги. Технически полностью снабжено	75,0	450	https://volgograd.cian.ru/immobiliya/cial/268292890/
9	Волгоградская область, Волжский, просп. Имени Ленина, 94	Площадь 19 кв.м. Стоимость аренды 500 руб/м2 + коммунальные услуги Технически полностью снабжено . Весь городской общественный транспорт	19,0	500	https://volgograd.cian.ru/immobiliya/cial/268292888/
10	Волгоградская область, Волжский, б-р Профсоюзов, 1Б	Сдаются офисные помещения в аренду от 12 кв.м.	12,0	450	https://www.avito.ru/volgograd-oblast_volzhskiy/kommercheskaya-dvizhimost/ofis_12_m
минимальное значение аренды 1 кв.м.				245	
максимальное значение аренды 1 кв.м.				500	
Среднее значение аренды				370	
Минимальная стоимость аренды 1 кв.м., с учетом скидки на торг, руб				210	
Максимальная стоимость аренды 1 кв.м., с учетом скидки на торг, руб				440	

Таким образом, наиболее вероятный уровень цен 1 кв.м. арендной ставки с учетом скидки на торг, может находиться в диапазоне от 210 до 440 руб за 1 кв.м. в месяц.

10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

В качестве информации о сделках с объектами оценщик опирается на публичные оферты, представленные в средствах массовой информации, о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. Для более точного определения стоимости объекта оценки учитываются следующие факторы:

- условия продажи;
- вид права;
- условия финансирования;
- уторговывание;
- дата предложения.

Условия продажи.

Условия продажи могут быть рыночные и нерыночные. Данный фактор отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, когда продажа может произойти по цене ниже рыночной или выше рыночной: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др.

Вид права.

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

Условия финансирования.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже/аренде оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Уторговывание.

Скидка на торг для аренды офисно-торговой недвижимости находится в диапазоне от 4,6% до 12,7% на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 160, стр.287) при продаже и аренде.

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%

Дата предложения.

Если между датой предложений о совершении сделок с аналогами и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка, данный фактор влияет на стоимость недвижимости.

К обязательным критериям выбора элементов сравнения сопоставимых объектов-аналогов также относятся и физические характеристики, которые являются ценообразующими факторами недвижимости. Основными ценообразующими факторами коммерческой недвижимости являются:

- местоположение относительно районов города;
- расположение относительно красной линии;
- транспортная доступность (близость к остановкам общественного транспорта);
- тип объекта (встроенное/отдельно-стоящее);
- этаж расположения;
- общая площадь;
- доступ объекта;
- наличие отдельного входа;
- состояние объекта (отделка).

Местоположение в пределах города

Скидка на местоположение в пределах города для аренды офисно-торговой недвижимости находится в диапазоне от 0,56 до 1,0 (или от 0% до 44%) на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (табл.55, стр. 149).

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Таблица 57

арендные ставки	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

Расположение относительно красной линии

Аренда объектов недвижимости офисно - торгового назначения зависит от расположения на красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, в не во двор.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» для аренды офисно-торговой недвижимости находится в диапазоне от 0,91 до 0,76 (или от 9% до 24%) на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 69, стр.168).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Транспортная доступность (близость к остановкам общественного транспорта)

Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Корректировка на развитость и удаленность остановок общественного транспорта, для аренды офисно-торговой недвижимости находится в диапазоне от 1,09 до 1,23 (или от 9% до 23%) на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 72, стр.172).

Таблица 73.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23

Тип объекта (встроенное/отдельно-стоящее)

Корректировка на тип объекта при аренде объектов офисно-торговой недвижимости может составлять от 0,96 до 0,87 или от 4 до 13%, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А (таблица №110, стр. 232).

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Этаж расположения

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах. Отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже. К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Корректировка может составлять от 0,93 до 0,59 на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А (таблица №116, стр. 243).

Таблица 117¹

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Общая площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка на общую площадь может составлять от 0,63 до 1,60 на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Для аренды объектов (таблица №105 стр. 216)

Таблица 105

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

Наличие отдельного входа

Существенным фактором при определении рыночной стоимости коммерческой складской недвижимости является наличие или отсутствие отдельного входа. Кроме того, наличие отдельного входа несколько увеличивает цену объекта. Корректировка может составлять от 0,92 до 0,75 на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А (таблица №122, стр. 247).

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Доступ к объекту

Несомненно, что продажа/ аренда объектов, расположенных в свободном доступе, будет выше, чем продажа/аренда в труднодоступных местах, с закрытым доступом. Корректировка может составлять от 0,74 до 0,88, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А (таблица №99, стр. 207).

Таблица 99.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Состояние объекта (отделка)

Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций.

Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии с похожей подвижностью.

Корректировка может составлять от 14 до 31%, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А (таблица №147, стр. 267).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

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

Рынок недвижимости Волгоградской области.

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

Городская недвижимость.

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

Загородная недвижимость.

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

Коммерческая недвижимость.

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

производство, поэтому наблюдается постоянный спрос на объекты коммерческой недвижимости со стороны фермерских хозяйств.⁷

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения.

Основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цену является местоположение объекта. Именно местоположением определяется, и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Конечно, фактор местоположения – не единственный ценообразующий фактор при оценке объектов недвижимости. Такие факторы, как площадь объекта недвижимости, техническое состояние здания и внутренних помещений, наличие коммуникаций, также влияют на стоимость объектов недвижимости.

Согласно проведенному анализу цена предложения аренды 1 кв.м. нежилых помещений офисного назначения с учетом скидки на торг, может находиться от 210 до 440 руб за 1 кв.м. в месяц.

11. Описание процесса оценки.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, поселка и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и нетипичности использования недвижимости.

Применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными. Оценка объекта производится только сравнительным подходом, поскольку рынок аренды коммерческой недвижимости является достаточно развитым, и применение двух других подходов может значительно исказить расчетную стоимость имущества.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

12. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества.

⁷ <http://www.bn.ru/volgogradskaya-oblast/>

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерий физической возможности

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние позволяет эксплуатировать объект, не прибегая к его закрытию для реконструкции или ремонта, а проводить текущий ремонт помещений в рабочем порядке.

Исходя из планировочных характеристик, можно сделать вывод, что помещения приспособлены для использования под коммерческую деятельность. Учитывая месторасположение объектов, а также затраты, понесенные при их возведении, любое значительное изменение функционального использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов, несопоставимому по масштабам с возможными выгодами от такого изменения, и, следовательно, не будет являться экономически приемлемым.

Критерий законодательной разрешенности.

Использование объекта оценки в качестве помещений для сдачи в аренду является законодательно разрешенным, следовательно, нет никакой необходимости производить перепрофилирование объекта. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Определяя наиболее эффективное использование, Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

- в г. Волжском существовал ранее, существует в настоящее время и будет существовать в дальнейшем спрос на удобно расположенные помещения, которые можно использовать по оказанию различных бытовых услуг, расположенные в непосредственной близости от жилых массивов;

- какое-либо иное новое строительство (со сменой целевого назначения участков), подразумевающее снос существующих строений потребовало бы длительных архитектурно-правовых согласований и значительных первоначальных финансовых вложений.

Вывод: Основываясь на анализе НЭИ объекта оценки, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его в качестве помещения офисного назначения.

13. Подходы, применяемые к определению стоимости объектов оценки.

13.1. Общее описание подходов к оценке арендной платы.

Согласно ФСО № 1, п. 20 "Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода". Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера объекта оценки аренды, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, то есть конкретных способов оценки стоимости аренды. Согласно ФСО № 1, п. 20 "Оценщик вправе самостоятельно определять методы оценки в рамках применения каждого из подходов".

При проведении оценки стоимости аренды обычно рассматриваются все три подхода, а применяются только наиболее целесообразные для оценки данного типа имущества.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке аренды зависит от характера оцениваемого объекта, сути типичных мотиваций и действий потенциального арендатора и арендодателя, доступности и качества необходимой исходной информации.

Доходный подход к оценке арендной платы основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки аренды зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки аренды генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от его последующей (возможной) продажи.

Рыночная стоимость объекта оценки арендной платы, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этим имуществом (с учетом фактора времени).

Арендодатель назначает ставку арендной платы, намереваясь обеспечить возврат капитала и дохода на капитал, вложенный в создание объекта оценки арендной платы (если создавал объект для себя) или на капитал, вложенный в приобретение его (если купил объект для использования в качестве инвестиционного капитала).

Метод капитализации доходов целесообразно использовать в случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой, в остальных случаях корректнее применять метод дисконтированных денежных потоков.

Затратный подход к оценке арендной платы основан на предположении о том, что разумный инвестор, не заплатит за объект оценки аренды цену, большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего или аналогичного по назначению и качеству объекта. То есть сумма издержек на создание идентичного или аналогичного объекта, что является приемлемым ориентиром при определении его стоимости с использованием затратного подхода.

В рамках оценки аренды его обычно называют «методом компенсации издержек доходами» или «методом компенсации затрат прошлых периодов», который для краткости в дальнейшем будем называть «методом компенсации затрат». Существует несколько модификаций данного метода, условно названных:

- метод рекапитализации;
- метод экономической амортизации;
- метод валового рентного множителя.

Идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект оценки аренды сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью. То есть цены, заплаченные на рынке за аналогичные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

Метод валовой ренты – метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;

Метод сравнения продаж – основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Рыночная стоимость объекта оценки аренды, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях об аренде объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о сделках или предложениях аналогичных, или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок величин, влияющих на оценку стоимости.

13.2. Заключение по выбору подходов к оценке

В данном отчете для расчета стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход. Его использование, по мнению Оценщика, является целесообразным и приведет к получению наиболее точного результата.

В основе затратного подхода лежит принцип, который гласит, что разумный инвестор, не заплатит за объект оценки аренды цену, большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего или аналогичного по назначению и качеству объекта. То есть сумма издержек на создание идентичного или аналогичного объекта, что является приемлемым ориентиром при определении его стоимости с использованием затратного подхода. Расчет арендной платы за объект оценки должен исходить из затрат на его содержание.

Так как для объекта аренды не представляется возможным просчитать затраты на его содержание, то оценщиком было принято решение об отказе от данного подхода.

По информации, полученной от Заказчика, объект оценки будет использоваться исключительно для целей пользования и владения этим помещением в течение определенного срока для предпринимательской деятельности Заказчика.

Т.е. будущий арендатор не планирует сдавать данный объект в аренду с целью извлечения дохода.

К этому необходимо заметить, что при изучении и анализа цен предложений (публичных ofert) аренды аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.), оценщики выявили, что в аренду объекты недвижимости сдают, как правило, собственники объектов. Сдача объектов в субаренду носит единичный характер.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для наших целей. Исходя из выше изложенного, доходный подход был исключен из расчетов в данном отчете.

Подробное описание методик расчета, а также окончательные результаты расчета рыночной стоимости приведены ниже.

14. Определение рыночной стоимости арендной платы сравнительным подходом.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.⁸

В настоящее время на рынке недвижимости существует информация о ценах объектов-аналогов, что дает возможность использовать данный подход в рамках отчета.

Согласно ФСО № 7 п. 22 а-ж при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

⁸ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта оценки;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Основным наиболее достоверным методом оценки жилой недвижимости для целей настоящего отчета является метод сравнения продаж (или метод количественных корректировок в терминах ФСО 7).

Этот метод был реализован в следующие этапы:

1. Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

4. Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствует свободный доступ к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. Поэтому Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене аренды предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади помещения. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Подбор аналогов

Для расчета стоимости 1 м² арендной ставки помещения офисного назначения Оценщиками использованы данные интернет сайтов - <https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/>, <https://www.avito.ru/>,

Оценщиком проведено исследование доступных рыночных данных об объектах-аналогах. Рассмотрены все предложения по аналогичным объектам.

Далее выбраны четыре аналога, по которым найдена наиболее полная и достоверная информация по главным ценообразующим факторам: общей площади, этажа расположения, местоположения и транспортной доступности, наличия коммунальных платежей и т.д.

Остальные объекты - аналоги отличаются от оцениваемого объекта отсутствием полной и достоверной информации о ценообразующих факторах.

Стоимость арендной ставки у всех объектов аналогов, как и у объекта оценки, включает в себя пользование вспомогательными помещениями.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{O_i},$$

где k - количество аналогов;

C_o - рыночная стоимость объекта оценки;

C_{O_i} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта.

Стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{O_i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij},$$

где C_i - цена i -го аналога;

ΔC_{ij} - корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору;

n - количество ценообразующих факторов.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Таблица 8. Описание объектов-аналогов.

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Адрес	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 16	Волгоградская область, Волжский, ул. имени Ф.Г. Логинова, 23В	Волгоградская область, Волжский, ул. Имени Карла Маркса, 25	Волгоградская область, Волжский, Дорожная ул., 7
Целевое назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное
Площадь предлагаемая в аренду, м2	45,50	20,00	102,40	108,10
Цена аренды за единицу площади в месяц		400	245	250
Наличие НДС (20%)	нет	нет	нет	нет
Наличие коммунальных и эксплуатационных затрат	не включены	не включены	не включены	не включены
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи/аренды (уторговывание)		предложение	предложение	предложение
Источник информации		https://www.avito.ru/volgozgradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_call_tsenry_20_-_1000m_294102362	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/236573566/	https://www.avito.ru/volgozgradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_s_otdelnym_vhodom_na_1_etazhe_1869420590
Дата оценки/предложения	11.05.2022 г.	Май 2022	Апрель 2022	Май 2022
Местоположение относительно районов города	районы вокруг крупных пром.предприятий	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	районы вокруг крупных пром.предприятий
Местоположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Транспортная доступность	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)
Тип объекта (встроенное/отдельностоящее)	встроенное помещение в здании	встроенное помещение в здании	встроенное помещение в здании	встроенное помещение в здании
Этаж расположения	первый	первый	второй	первый
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Состояние объекта (отделка)	хорошая	улучшенная	улучшенная	улучшенная

Таблица 9. Внесение корректировок

Сравниваемый критерий	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Адрес		Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 16	Волгоградская область, Волжский, ул. имени Ф.Г. Логинова, 23В	Волгоградская область, Волжский, ул. Имени Карла Маркса, 25	Волгоградская область, Волжский, Дорожная ул., 7
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		400	245	250
Наличие НДС (20%)		нет	нет	нет	нет
Наличие коммунальных затрат		не включены	не включены	не включены	не включены
Величина коммун. затрат, руб	руб./ кв.м.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		400	245	250
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		400	245	250
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		400	245	250
Скидка на торг			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,70%	-12,70%	-12,70%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		349	214	218
Дата предложения		11.05.2022 г.	Май 2022	Апрель 2022	Май 2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		349	214	218
Местоположение относительно районов города		районы вокруг крупных пром. предприятий	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	районы вокруг крупных пром. предприятий
Корректировка	%		-14,70%	-14,70%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	182	218
Местоположение относительно красной линии		внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	182	218
Транспортная доступность		Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)	Незначительная удаленность остановок общественного транспорта (50-500м)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	182	218
Тип объекта (встроенное/отдельстоящее)		встроенное помещение в здании	встроенное помещение в здании	встроенное помещение в здании	встроенное помещение в здании
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	182	218
Этаж расположения		первый	первый	второй	первый
Корректировка	%		0,00%	15,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	210	218
Площадь		45,50	20,00	102,40	108,10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	210	218

Наличие отдельного входа		нет	нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	180	188
Наличие мебели		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		298	180	188
Состояние объекта (отделка)		хорошая	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		268	162	169
Цена за единицу площади объекта оценки без НДС и затрат, руб	руб./ кв.м.		200		

Обоснование корректировок

Корректировка на наличие НДС (20%).

У всех аналогов сравнения в стоимость аренды не входит НДС, так как арендаторы не являются плательщиками НДС.

Корректировка на наличие коммунальных платежей.

В состав арендной платы объекта оценки 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 либо дополнительному соглашению.

У всех аналогов коммунальные услуги не входят в стоимость аренды.

Корректировка на условия продажи (скидка на торг).

Скидка на торг для арендных ставок на активном рынке принимаем равной максимальному значению (-12,7%), на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на время продажи/предложения.

Корректировка не выполняется, т.к. цены по объектам сравнения и объекту оценки являются ценами одного периода: апрель - май 2022 г.

Корректировка на местоположение относительно районов города.

Объект оценки и аналог №3 расположены вокруг крупных промышленных предприятий, корректировка не применяется. Аналоги №1,2 расположены в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, применяем корректировку в размере (-14,7%).

Корректировка на местоположение в зависимости от красной линии.

Объект оценки и все аналоги расположены внутри квартала, корректировка не применяется.

Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка на транспортную доступность не применяется.

Корректировка на тип объекта (встроенное/отдельно-стоящее/пристроенное).

Объект оценки и все объекты аналоги- встроенные помещения в здании, корректировку не применяем.

Корректировка на этаж расположения.

Объект оценки и объекты аналоги №1,2 расположены на первых этажах, корректировка не применяется. Аналог №2 расположен на втором этаже, применяем корректировку в размере 1,15 или 15,0%.

Корректировка на общую площадь.

Корректировку на площадь не применяем.

Корректировка на наличие отдельного входа

У объекта оценки и аналога сравнения №1 нет отдельного входа, корректировку не применяем. У аналогов №2,3 есть отдельный вход применяем корректировку в размере 0,86 или (-14,%)

Корректировка на наличие мебели.

Корректировка на мебель не применяется.

Корректировка на состояние объекта (отделка).

У объекта отделка простая в хорошем состоянии. У всех аналогов современная-улучшенная отделка, применяем корректировку в размере (-10,0%).

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам – аналогам определяется как среднеарифметическая величина между результатами расчетов.

Таким образом, рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. нежилого помещения, полученная сравнительным подходом, без учета эксплуатационных, прочих расходов и НДС, составляет:

200 (двести) рублей

15. Согласование результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.

3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода, более всего отражает ту цену, которая может сложиться на рынке аренды недвижимости. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным с применением сравнительного подхода (метод прямого сравнительного анализа продаж), придается наибольший вес при хорошо развитом рынке недвижимости.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В процессе оценки Оценщик пришел к следующим результатам:

Определение рыночной стоимости объекта оценки:

$$C_p = 0 \times C_z + 0 \times C_d + 1,0 \times C_c, \text{ где}$$

C_p. — рыночная стоимость объекта;

C_z. — стоимость объекта, полученная затратным подходом;

C_d. — стоимость объекта, полученная доходным подходом;

C_c. — стоимость объекта, полученная сравнительным подходом.

Произведя расчеты, получим:

Таблица 10. Согласование результатов оценки.

Наименование подхода	Стоимость, полученная с применением подхода, руб.	Весовой коэффициент
Затратный	не применялся	-
Доходный	не применялся	-
Сравнительный	200	1,00
Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки, без учета НДС и коммунальных затрат, руб	200	
Рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки, без учета НДС и коммунальных затрат, округленно, руб.	200	

16. Итоговое заключение о рыночной стоимости объектов оценки

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем вывод, что **рыночная стоимость** права пользования на условиях аренды в виде месячной арендной платы за 1 м² нежилого помещения №10, общей площадью 45,5 кв.м., с учетом мест общего пользования, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 16, **по состоянию на 11.05.2022 г.**, без учета эксплуатационных, прочих расходов и НДС, округленно составляет:

200 (двести) рублей

Директор
ООО «Мир оценки»



Бударенко В.И.

Оценщик

Сидур

Степанова И.А.

17. Список используемой литературы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.06.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом МЭРТ от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом МЭРТ от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. - С-Пб, 1995.
7. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
9. Иванов В. В. Пособие по переподготовке и повышению квалификации оценщиков недвижимости. г. Волгоград, май 2000 г.
10. Компьютерное и программное обеспечение
11. Грязнова А.Г. Федотова М.А. Оценка недвижимости. Москва: Финансы и статистика, 2005;
12. Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.;
13. Сайт Авито- Волжский;
14. 2 ГИС Волжский.

