



**ООО «Консалтинговая фирма  
«ЦЕНТР АНАЛИТИК»**

**ОТЧЁТ**

**№162/2024**

**об оценке права пользования объектом аренды**

Объект оценки:	<b>Право пользования в течение одного года объектом аренды</b>
Объект аренды:	<b>Подвальное помещение площадью 195,5 кв. м., расположенное в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений</b>
Дата оценки:	<b>13 ноября 2024 года</b>
Дата составления отчета:	<b>22 ноября 2024 года</b>
Местоположение объекта аренды:	<b>Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б</b>
Заказчик:	<b>Администрация Котельниковского городского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области</b>
Исполнитель:	<b>ООО «КФ «Центр Аналитик»</b>

**Москва 2024**



Общество с ограниченной ответственностью  
Консалтинговая фирма  
«ЦЕНТР АНАЛИТИК»

Россия, 105187, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ  
Соколиная гора, проезд Окружной, д.15,к.2,помещ. 5/1,  
тел./факс: (8442) 96-21-36;  
сайт: analitik34.ru e-mail: info@analitik34.ru

ИНН 3444178658; КПП 771901001;  
ОГРН 1103444004047 от 29.06.2010 г.;  
р/сч № 40702810722080007158 в филиале "ЦЕНТРАЛЬ-  
НЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525411 к/сч.  
№ 30101810145250000411; тел.: 8 (8442) 96-21-36

22 ноября 2024 года

Об оценке права пользования в течение одного  
года объектом аренды

Главе Котельниковского городского поселения  
Федорову А. Л.

Уважаемый Андрей Леонтьевич!

В соответствии с договором №162 от 13 ноября 2024 года, Оценщик ООО «КФ «Центр Аналитик» провел определение рыночной стоимости права пользования в течение одного года подвальным помещением площадью 195,5 кв. м., расположенным в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б.

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на 13 ноября 2024 года.

Вид определяемой стоимости — рыночная стоимость.

Оценщик полагает, что его заключение об итоговой величине рыночной стоимости права пользования в течение одного года объектом аренды будет использовано Вами для заключения договора аренды.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что объект аренды не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также сделанные допущения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течение одного года объектом аренды по состоянию на 13 ноября 2024 года без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет:

**593 538 (Пятьсот девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей**

Справочно: Право пользования 1 кв.м. объекта аренды в месяц составляет **253 (Двести пятьдесят три) рубля**. Величина рыночной стоимости включает налог на добавленную стоимость.

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

Оценка была произведена в соответствии с требованиями федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», Федеральным стандартом оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков», утверждёнными Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022г.

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



О.Л. Машихина

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ</b> ..	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ</b> .....	<b>35</b>
11.1	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки .....	35
11.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	42
11.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект (торгового-офисная недвижимость), с указанием интервала значений цен .....	44
11.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение.....	46
11.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	49
<b>12</b>	<b>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ</b> .....	<b>51</b>
12.1	Анализ наиболее эффективного использования объекта АРЕНДЫ.....	51
12.2	Описание процесса оценки объекта оценки. Выбор подходов к оценке .....	51
12.3	Определение рыночной стоимости права пользования объектом аренды сравнительным подходом.....	53
12.4	Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости права пользования объектом аренды.....	64
<b>13</b>	<b>ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>65</b>
<b>14</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>66</b>
<b>15</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>67</b>

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Информация об объектах аналогах полученная из «Internet»;
2. Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности (фотокопия);
3. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (фотокопия);
4. Полис обязательного страхования ответственности оценщика (фотокопия);
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» (фотокопия);
6. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961 (фотокопия);
7. Технический паспорт здания многоквартирного жилого дома, по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б, составленный по состоянию на «21» ноября 2006 года (фотокопия)

## 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки:	Право пользования в течение одного года объектом аренды - подвальным помещением площадью 195,5 кв. м., расположенным в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений Адрес: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б	
Характеристика объекта аренды и его частей:	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение
	Адрес	Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б
	Площадь	195,5 кв.м.
	Этаж	подвальный этаж
	Состояние	Требует косметического ремонта
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961 (фотокопия); Технический паспорт здания многоквартирного жилого дома, по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б, составленный по состоянию на «21» ноября 2006 года (фотокопия)	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право пользования объектом аренды в течение платежного периода, равного 1 году Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: Не зарегистрировано Право собственности, принадлежащее Котельниковскому городскому поселению Котельниковского муниципального района Волгоградской области. Правоустанавливающие документы: Не предоставлены Правоподтверждающие документы: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961	
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости права пользования в течение одного года объектом аренды <sup>1</sup>	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке: (помимо Заказчика оценки):	Оценщику не известны	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для заключения договора аренды	

<sup>1</sup> Необходимость проведения оценки возникает в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки «Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду»

Вид определяемой стоимости (предпосылки стоимости):	<p>Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) дата оценки 13 ноября 2024 года;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;</li> <li>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li> </ol>
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	13 ноября 2024 года
Дата осмотра	13 ноября 2024 года
Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, известные на момент составления задания на оценку:	Отсутствуют
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, известные на момент составления задания на оценку:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В процессе подготовки Отчета Оценщик будет исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту аренды, которую предоставит в его распоряжение Заказчик, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не будет входить проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</li> <li>2. Отчет об оценке будет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.</li> <li>3. Оценщик не будет нести ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых будет приниматься со слов Заказчика. Оцениваемые права будут рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Договоре.</li> <li>4. Заказчик подтверждает, что в отношении оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения), а также отсутствует экологическое загрязнение объекта аренды.</li> <li>5. Оценщик не располагает сведениями об обременении объекта аренды.</li> <li>6. Оценщик сможет предположить отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не будет нести ответственности за наличие таких фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>7. Сведения, которые будут получены Оценщиком, и которые будут содержаться в отчете, должны считаться достоверными. Оценщик сможет гарантировать абсолютную точность информации, полученной от третьих лиц, путем указания источника получения сведений.</li> <li>8. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не смогут использовать Отчет (или любую их часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>9. От Оценщика не будет требоваться появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> </ol>

	<p>10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права пользования объектом аренды будет действительно только на дату оценки. Оценщик не должен будет принимать на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную арендную плату оцениваемого имущества.</p> <p>11. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права пользования, и не должен будет являться гарантией того, что объект аренды будет сдан в аренду на свободном рынке по величине арендной платы, указанной в данном Отчете.</p> <p>12. Итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектом аренды, которая будет указана в отчете об оценке, сможет быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом аренды, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>13. После проведения процедуры согласования Оценщик должен будет указать в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p> <p>14. Оценщик будет рассчитывать рыночную стоимость права пользования объектом аренды в течение года в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды и для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.</p> <p>15. Рыночная стоимость арендной платы должна будет определяться при следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• срок аренды – один год (12 мес.) с возможностью пролонгации в случае обоюдного желания сторон;</li> <li>• периодичность платежей - ежемесячно;</li> <li>• условие пересмотра арендных ставок - периодичность пересмотра - не чаще чем 1 раз в 12 месяцев;</li> <li>• в состав оцениваемой арендной платы не входят коммунальные и эксплуатационные расходы;</li> <li>• в случае возникновения необходимости, текущий ремонт объекта аренды производится за счет арендатора.</li> </ul> <p>16. Определение рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости должен будет производиться в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за право аренды.</p>
<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, известные на момент составления задания на оценку:</p>	<p>Ограничений не предусмотрено.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:</p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика</p>
<p>Форма представления итоговой стоимости:</p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
<p>Форма составления отчета:</p>	<p>На бумажном носителе</p>

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Отсутствует
Приведено указание на условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки:	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Отсутствует
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

## 2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Оценщик обязан: «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Поскольку Объект оценки находится на территории Российской Федерации и Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ, то оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022г.
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г..

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### **3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Допущения, на которых должна основываться оценка, были сформулированы в Задании на оценку (Приложение №1 к договору №162 от 13 ноября 2024 года; см. Раздел 1 настоящего Отчета).

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком дополнительно использовались следующие допущения, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Все чертежи и фотографии включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь Заказчику получить представление о собственности.
2. В состав стоимости права пользования (арендной платы) не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости<sup>2</sup>. Предполагается, что коммунальные и эксплуатационные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости)<sup>3</sup>.
3. Оцениваемый объект аренды является действующим и будет продолжать свою деятельность в будущем.
4. Предполагается ответственное отношение владельцев имущества и компетентное профессиональное руководство.
5. Некоторые данные (например, площадь, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

<sup>2</sup> П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

<sup>3</sup> П. 2 ст. 616 ГК.

#### 4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>Сведения о Заказчике</b>	
Наименование:	<b>Администрация Котельниковского городского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области</b>
Юридический адрес и реквизиты Заказчика:	Администрация Котельниковского городского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области Юридический, почтовый адрес: Российская Федерация, 404354, Волгоградская область, г. Котельниково, ул. Ленина, д. 9 ИНН 3413007420, КПП 341301001; ОГРН 1053458080114 от 14.12.2005г. Расч. сч. 03234643186241012900 Корр. Сч. 40102810445370000021 БИК 011806101 Отделение Волгоград Банка России //УФК по Волгоградской области г. Волгоград Телефон /факс (84476) 3-14-97, 3-13-81
<b>Сведения об оценщике:</b>	
Сведения об оценщике:	Красюкова Майя Константиновна. Член саморегулируемой организации оценщиков «Союз Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер оценщика № 646. Адрес СРО: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10, оф. 308 Диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП- №233209, выдан Институтом профессиональной оценки, г. Москва, выдан 29.09.2007г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» № 038533-1 от 13 июня 2024 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 17 лет. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 69/125-4996479, выданный организацией: АО "МАКС". Период страхования с 19.04.2024г. по 18.04.2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Место нахождения Оценщика, контактные данные:	Почтовый адрес Оценщика: 105187, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора, проезд Окружной, д.15,к.2,помещ. 5/1 Адрес электронной почты: info@analitik34.ru Контактный телефон: 8-902-651-14-76

<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b>	
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма «Центр Аналитик» - полное название ООО «КФ «Центр Аналитик» - краткое название (зарегистрировано в ИФНС по Центральному району г. Волгограда 29 июня 2010 г.)
Место нахождения и реквизиты юридического лица, с которым	105187, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора, проезд Окружной, д.15,к.2,помещ. 5/1, ИНН 3444178658; КПП 771901001;

<p>Оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>ОГРН 1103444004047 от 29.06.2010 г.; р/сч № 40702810722080007158 в филиале "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525411 к/сч. № 30101810145250000411; тел.: 8-902-651-14-76</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>Договор страхования № 23550В4000016 от 18 декабря 2023 г. со страховой компанией СОАО «ВСК». Срок действия договора до 09.01.2025 г. Сумма страхования 100 000 001,00 (сто миллионов один рубль 00 копеек).</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика. При проведении оценки не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

---

**5 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

---

Не привлекались.

## 6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:	Договор №162 от 13 ноября 2024 года
Объект оценки:	Право пользования в течение одного года объектом аренды
Объект аренды:	Подвальное помещение площадью 195,5 кв. м., расположенное в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений
Адрес объекта аренды:	Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б
Стоимость права пользования объектом аренды в течение одного года, рассчитанная затратным подходом:	Подход не применялся
Стоимость права пользования объектом аренды в течение одного года, рассчитанная сравнительным подходом:	593 538 (Пятьсот девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей, что составляет: 3036 (Три тысячи тридцать шесть) рублей за 1 кв.м. в год, 253 (Двести пятьдесят три) рубля за 1 кв.м. в месяц
Стоимость права пользования объектом аренды в течение одного года, рассчитанная доходным подходом:	Подход не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектом аренды в течение одного года: <sup>4</sup>	593 538 (Пятьсот девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей, что составляет: 3036 (Три тысячи тридцать шесть) рублей за 1 кв.м. в год, 253 (Двести пятьдесят три) рубля за 1 кв.м. в месяц
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет сдаваться в аренду по арендной ставке, равной указанной в Отчете стоимости

<sup>4</sup> В состав арендной платы не включаются коммунальные расходы, в соответствии с информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»

## **7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

✚ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

✚ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:

- сбор общих данных и их анализ: на данном этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, города и района расположения и принадлежности к отрасли. На этом этапе производился анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки (конъюнктура и тенденции по состоянию на период, соответствующий дате оценки);

- 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. На данном этапе изучались технические, эксплуатационные и экономические характеристики объекта. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации (правоустанавливающих документов, и т.д.), консультаций с представителями административных служб. Информация о сопоставимых объектах получена из материалов периодической и специальной печати, а также из информационной системы Internet;

- осмотр объекта аренды Оценщиком проводится в день максимально близкий к дате оценки;

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, типичности и тенденций использования недвижимости;

✚ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости права пользования в течение одного года объектом аренды были рассмотрены: затратный, сравнительный и доходный подходы, реализован сравнительный подход. В рамках подхода применялись конкретные методы оценки.

✚ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки: на данном этапе производится обобщение всех результатов, полученных на предыдущих этапах, в рамках каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течение одного года объектом аренды;

✚ составление отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены вместе и изложены в виде повествовательного отчета, отвечающего требованиям федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», стандартов и правил оценочной деятельности Союза Специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденных Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022г.

✚ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

✚ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

## 8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки использованы следующие данные:

### Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Сведения о габаритных размерах объекта аренды, его количественные характеристики приняты на основании следующих документов:

▣ Технический паспорт здания многоквартирного жилого дома, по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б, составленный по состоянию на «21» ноября 2006 года

2. Сведения о правах на объект аренды приняты на основании:

▣ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961

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

3. Макроэкономический и отраслевой анализ:

▣ Министерство экономического развития и торговли РФ (Интернет-сайт: <http://www.economy.gov.ru>)

▣ Официальный Интернет-сайт Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru/>)

▣ Интернет-сайт рейтингового агентства «Эксперт» (<http://www.raexpert.ru/>)

▣ "Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023г.

4. Информация о предложениях на продажу и аренду коммерческих зданий и помещений в г. Волгоград получена из материалов периодической и специальной печати, а также из информационной системы «Internet»

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и данные, предоставленные Заказчиком. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с информацией, размещенной в открытых печатных и электронных изданиях по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## 9 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности<sup>5</sup>.

**Аренда** - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (арендодателя) в обмен на обещание другого лица (арендатора) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

**Арендная площадь** - сумма площадей основных и вспомогательных помещений.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую **информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки**.

**Дисконтирование** – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на дату оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Договор аренды недвижимости** - основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;
- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;
- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;
- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

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

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

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

**Затраты** - при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Здания** - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных

<sup>5</sup> Раздел составлен в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ, ФСО I "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки", Глоссарий терминов МСО 2007

явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам оборудованию или другим классам основных фондов.

**Земельный участок** - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

- земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других видов недвижимости;

- при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли;

- земельный фонд выступает основой для формирования среды проживания населения страны, обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов;

- в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельного участка не применяются понятия физического и функционального износа, а так же амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

- использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

**Капитализация** - процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в величину его стоимости на дату оценки.

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

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Недвижимое имущество (недвижимость)** - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоизмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

**Общая площадь** - суммарная площадь всех помещений.

**Объект аренды** - материальные (вещи) и иные объекты, передаваемые арендатору по договору аренды.

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

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

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. **Метод** оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Приобретение (установление) прав на земельный участок** - влечет за собой одновременное приобретение юридическим или физическим лицом прав на наземное и подземное пространство земельного участка. Конкретные ограничения по высоте и глубине определяются уполномоченным органом в каждом конкретном случае на основе действующего законодательства.

**Полезная площадь** - площадь основных помещений.

**Пользователями** результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**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;

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости:**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с

учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Физическая площадь земельного участка** - это площадь земной поверхности в границах участка с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, оврагов, обрывов и т.д.), т.е. то, что можно обмерить в натуре.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** называют такие характеристики объекта, которые главным образом формируют цены на недвижимость.

## 10 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объектам оценки, согласно ст. 5 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Т.е. объектом оценки может являться право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

Объектом оценки является право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода, при этом объектом аренды является помещение, право на которое и подлежит оценке. Право пользования неотделимо от физического объекта, на которое оно оформлено, поэтому далее приводится описание физических характеристик объекта аренды.

Объект оценки:	Право пользования в течение одного года объектом аренды
Объект аренды:	Подвальное помещение площадью 195,5 кв. м., расположенное в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений
Адрес объекта аренды:	Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б
Назначение объекта аренды:	Нежилое помещение (свободного назначения, в том числе для предоставления в качестве административных помещений)
Текущее использование объекта аренды:	По назначению
Оцениваемые права:	Право пользования объектом аренды в течение одного года

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды:	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961 (фотокопия); Технический паспорт здания многоквартирного жилого дома, по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б, составленный по состоянию на «21» ноября 2006 года (фотокопия)
Правоустанавливающие документы: Правоподтверждающие документы:	Не предоставлены Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961
Собственник объекта аренды:	Котельниковское городское поселение Котельниковского муниципального района Волгоградской области (Юридический, почтовый адрес: Российская Федерация, 404354, Волгоградская область, г. Котельниково, ул. Ленина, д. 9 ИНН 3413007420, КПП 341301001; ОГРН 1053458080114 от 14.12.2005г.)
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки, руб.:	Объектом оценки является право пользования, как часть права собственности. Инструкциями о балансовом учете не предусматривается постановка на балансовый учет частичных прав на внеоборотные активы
Сведения об обременениях объекта аренды:	Не зарегистрировано
Сведения об устаревании здания, по данным Технического паспорта БТИ <sup>6</sup> :	10%
Техническое состояние, качество внутренней отделки:	Требуется косметического ремонта
Данные о прошлых и ожидаемых доходах и затратах:	Оценщик не располагает данными о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

Определение физического состояния произведено на основании «Шкалы физического состояния помещения» (таблица 1)

<sup>6</sup> Технический паспорт здания многоквартирного жилого дома, по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б, составленный по состоянию на «21» ноября 2006 года (фотокопия в приложении к настоящему Отчету)

Таблица 1. Шкала оценки физического состояния помещения<sup>7</sup>

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

<sup>7</sup> Проект технического задания на проведение оценки рыночной стоимости права пользования встроенным помещением, являющимся собственностью Российской Федерации и расположенным на территории поселений (Росимущество, версия от 01 июня 2006 г. [http://smao.ru/ru/tp/methodic/article\\_177.html](http://smao.ru/ru/tp/methodic/article_177.html))

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

Техническое состояние объекта аренды определялось на основании визуального осмотра, а также данных технического паспорта и информации Заказчика. Физические характеристики объекта аренды представлены в таблицах №№ 2,3.

**Таблица 2. Количественные и качественные характеристики первичного объекта**

<b>Краткая характеристика первичного объекта недвижимости</b>	
Первичный объект недвижимости	Здание многоквартирного жилого дома
Местоположение (адрес)	Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б
Инвентарный номер здания, в котором расположен объект аренды	18:224:001:010117200
Назначение	Жилое
Этажность / подземная этажность	Этажность 5, подземных 1
Год постройки здания	1992
Общая площадь, кв.м.	1266,4 кв.м
Техническое состояние	Среднее состояние
Сведения об износе и устареваниях здания (согласно техническому паспорту)	10%
Озеленение	Имеется
Фундамент	Железобетонные блоки подвала
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перегородки	Железобетонные плиты
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральный
Канализация	Центральная
Горячее водоснабжение	-
Электроосвещение	Проводка скрытая
Телефоны	-
Радио	-
Вентиляция	Имеется
Газоснабжение	Имеется
Другое	Отмостка цементная

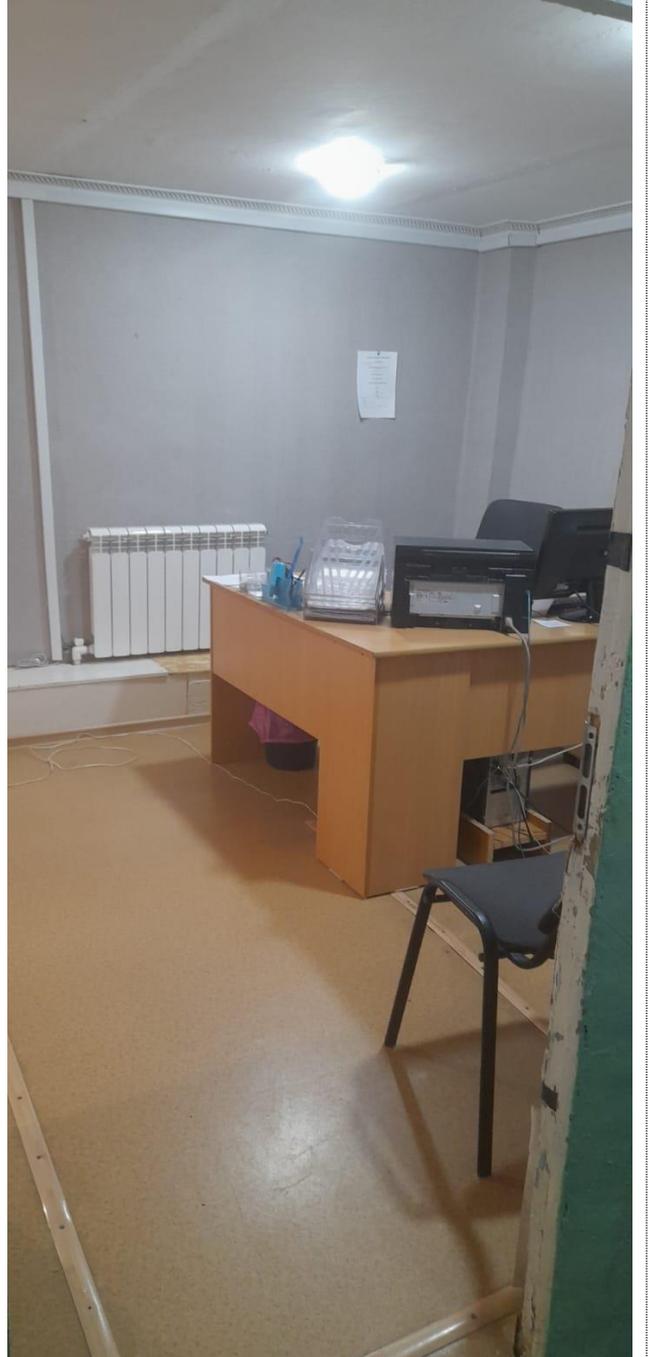
**Таблица 3. Количественные и качественные характеристики объекта аренды**

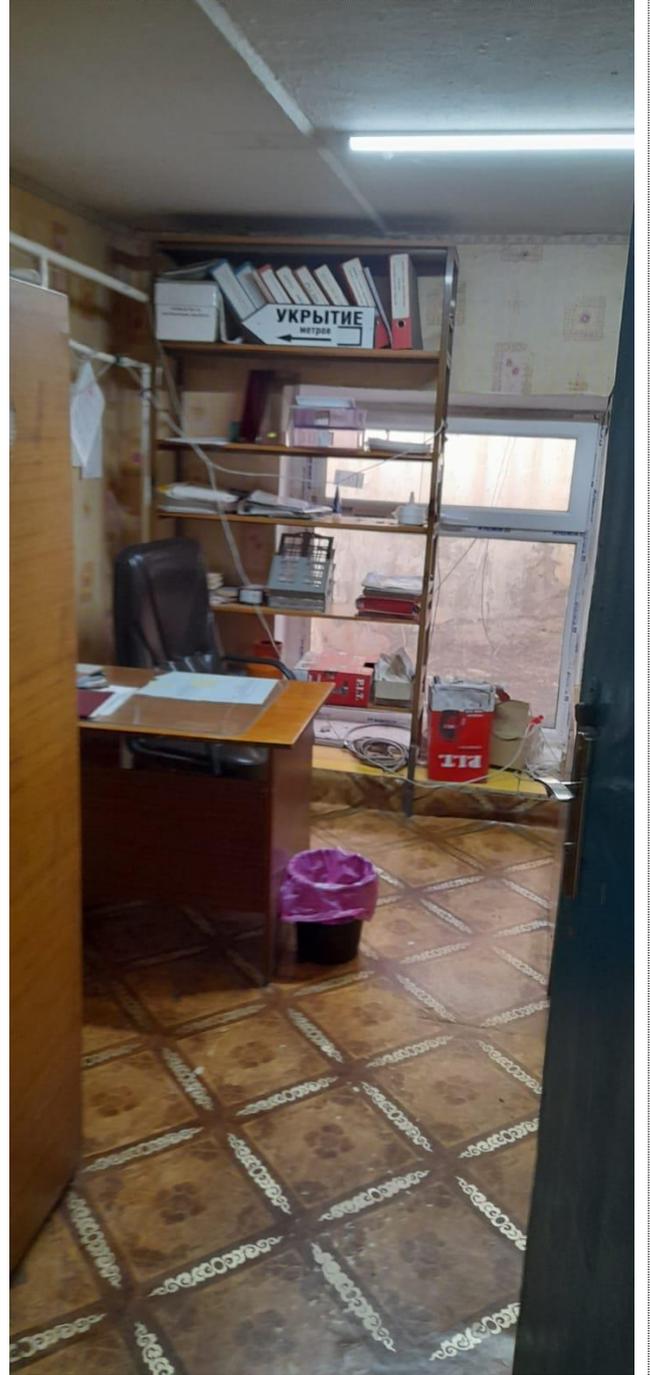
<b>Подвальное помещение площадью 195,5 кв. м., расположенное в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений</b>	
Собственник объекта аренды	Котельниковское городское поселение Котельниковского муниципального района Волгоградской области (Юридический, почтовый адрес: Российская Федерация, 404354, Волгоградская область, г. Котельниково, ул. Ленина, д. 9 ИНН 3413007420, КПП 341301001; ОГРН 1053458080114 от 14.12.2005г.)Россия
Имущественные права на объект аренды, правоустанавливающие документы	Право собственности, принадлежащее Котельниковскому городскому поселению Котельниковского муниципального района Волгоградской области.
Назначение объекта аренды	Встроенное нежилое помещение
Текущее использование	По назначению
Местоположение (адрес)	Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Площадь, м <sup>2</sup> (по внутреннему обмеру)	195,5 кв.м.
Высота потолков, м	2,3
Этаж	Подвальный этаж

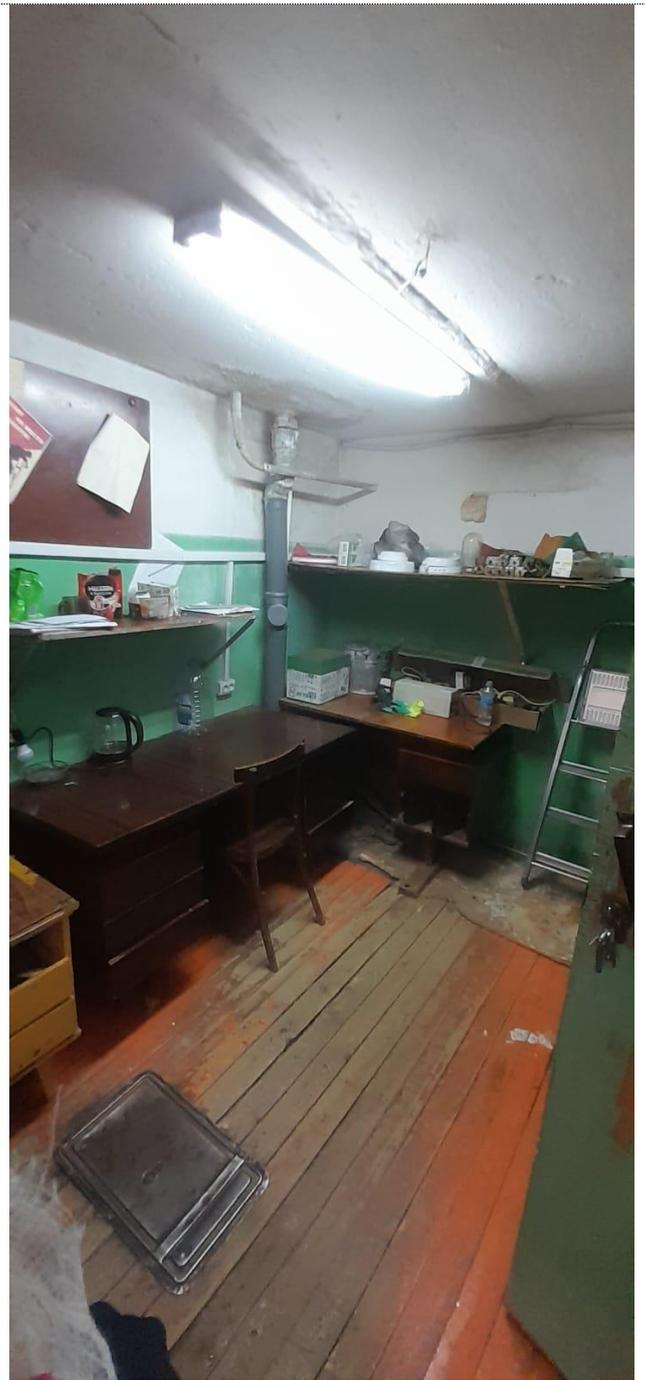
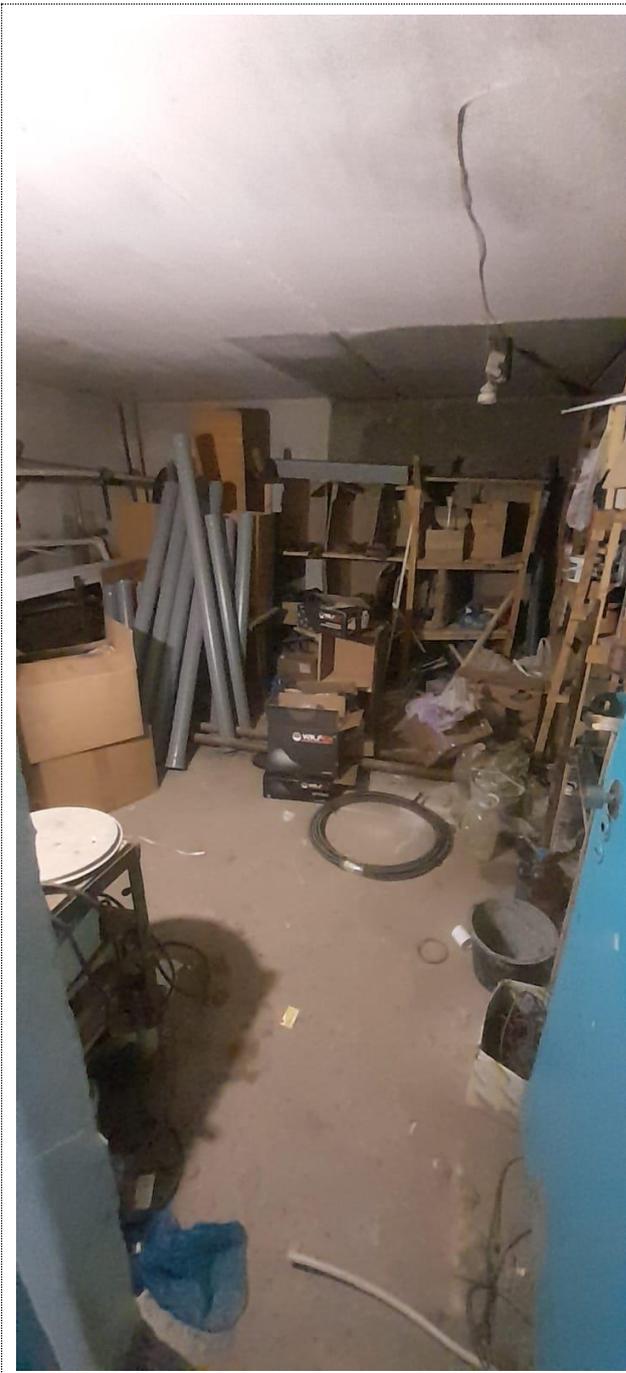
Номер помещения на плане здания (согласно тех. паспорту БТИ)	Помещения №№1-22
Наличие отдельного входа	Имеется
<b>Наименование конструктивных элементов</b>	<b>Описание конструктивных элементов</b>
Полы	Дощатые по лагам, линолеум, цемент
Окна	Двойные створные, в прямках
Двери	Простые
Отделка внутренняя	Штукатурка, побелка
Состояние	Требуется косметического ремонта
Описание состояния	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	<p>Существенные условия права пользования в течении одного года объектом аренды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Срок аренды: Ежемесячная оплата; Предусмотрены ограничения срока и условий продления договора; Предусмотрены условия досрочного расторжения договора; Срок действия договора аренды – 1 год. Предусмотрена обязательная регистрация договора аренды на срок более года.</li> <li>- Условия аренды: В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг; Соответствие уровня коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов рыночным условиям; Предусмотрен пересмотр арендных ставок (периодичность – 1 год.).</li> <li>- Категория площади, передаваемая в аренду (общая, арендная, полезная): общая площадь</li> </ul>

### Фотографии объекта аренды



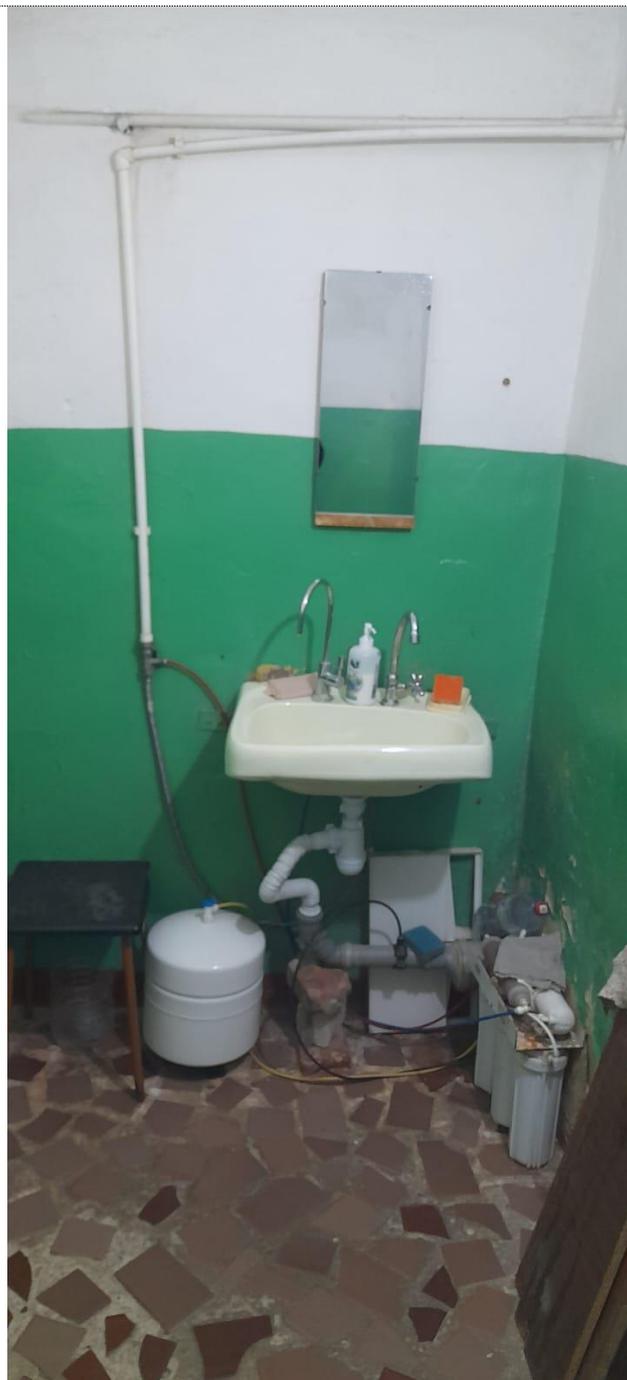












Встроенные нежилые помещения - комната по плану № 84 (цех), комната по плану № 85 (кабинет), комната по плану № 86 (коридор) общей площадью 84 кв.м., расположенные на подвальном этаже здания главного учебного корпуса (лит. А)

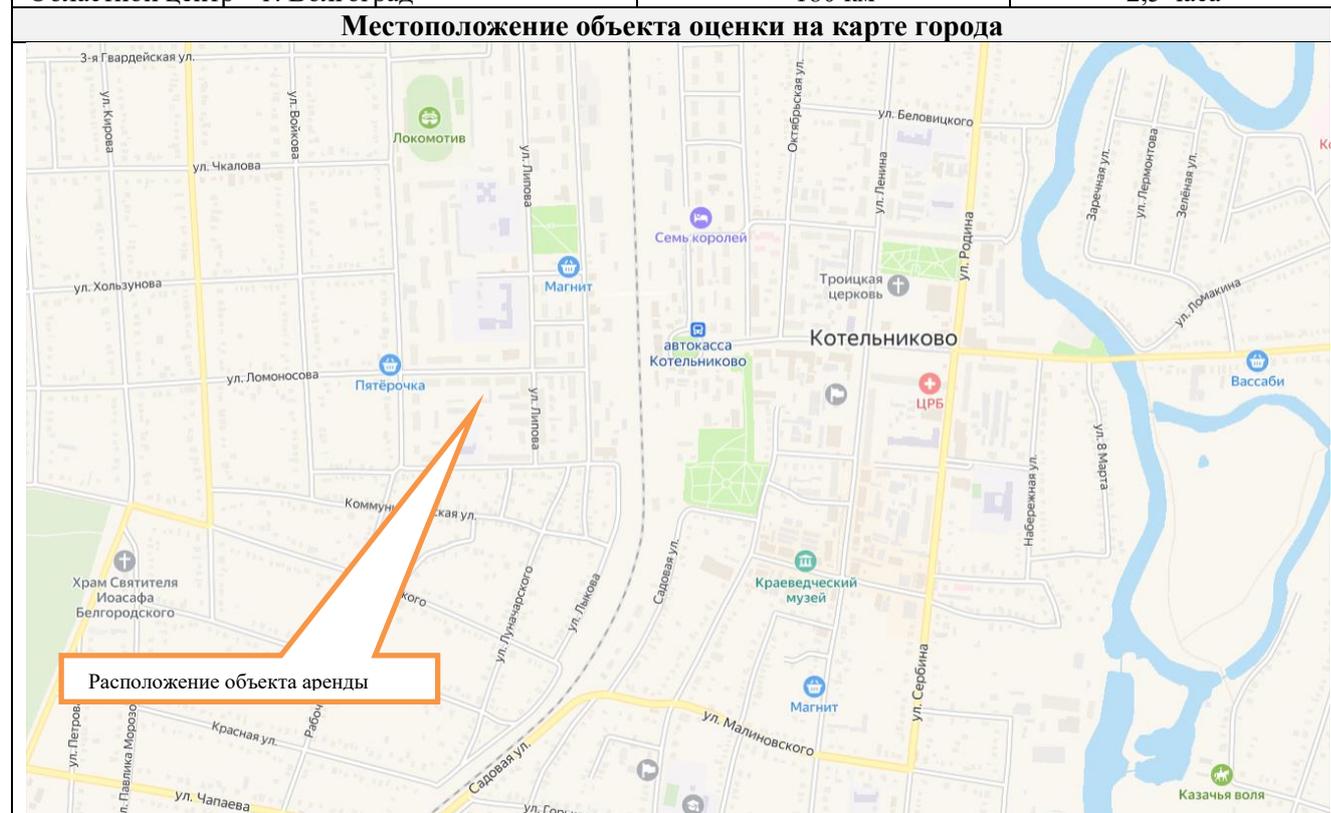
○ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

<p>Район:</p>	<p>Объект аренды расположен по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б</p>
<p>Местоположение<sup>8</sup>:</p>	<p>Котельниково — город в России, административный центр Котельниковского района Волгоградской области. Расположен в 190 км к юго-западу от Волгограда, на реке Аксай Курмоярский. Железнодорожная станция Котельниково Приволжской железной дороги на линии Волгоград — Сальск. Население — 22 016 чел. (2021) Большую часть экономики города составляют торговля продуктами сельскохозяйственного производства, одеждой, производство и продажа</p>

<sup>8</sup> Источник данных интернет-сайт: ru.wikipedia.org

	<p>стройматериалов, электрохозтоваров. Для реализации продукции на территории города расположены и обустроены МУП «Колхозный рынок», рынок «Саланг», несколько десятков павильонов.</p> <p>Вблизи города, в Котельниковском районе в 2004 году было обнаружено крупное месторождение калийных солей. В 2008 году российская химическая компания «Еврохим», выигравшая конкурс на право разработки месторождения, начала строительство Гремячинского горно-обогаительного комбината</p>
Типичное использование окружающей недвижимости:	Основной тип застройки – многоэтажная жилая. Здание, в котором расположен объект аренды, находится на незначительном отдалении от основного делового центра города.
Качество застройки и состояние:	Удовлетворительное
Расположение оцениваемого объекта в здании:	Оцениваемый объект расположен на подвальном этаже многоквартирного дома. Имеет отдельный вход.
<b>Благоустройство территории</b>	
Озеленение:	Деревья, кустарники
Освещение:	Имеется
Подъездные пути:	Подъездная асфальтированная дорога
Автостоянки	Отсутствуют

<b>Транспортная доступность объекта</b>		
Виды общественного транспорта:	Расстояние до ближайшей остановки, м.	Временные интервалы движения, мин.
Остановка "улица Коммунистическая"	≈ 800 м	По расписанию
Удаленность от центров жизнеобеспечения:	Расстояние	Время доступа на автомобиле, мин.
Областной центр – г. Волгоград	≈ 180 км	2,5 часа



**Вывод:** Объект аренды расположен на подвальном этаже здания многоквартирного жилого дома по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б. Предполагаемое использование объекта аренды – в качестве помещения свободного назначения, в том числе для предоставления в качестве административных помещений – имеет среднюю привлекательность для потенциального арендатора, так как объект аренды расположен на некотором удалении от центральной части города. Состояние окружающей среды удовлетворительное, основной источник загрязнения окружающей среды – автотранспорт.

## 11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

### 11.1 ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

#### **Текущая ситуация в экономике Российской Федерации. Январь-июнь 2024 года<sup>9</sup>**

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по **базовым видам экономической деятельности** в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2024 г. - 105,8%.

**Индекс промышленного производства** в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "**Добыча полезных ископаемых**" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в I полугодии 2024 г. - 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности "**Обрабатывающие производства**" в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в I полугодии 2024 г. - 108,0%

**Производство пищевых продуктов.** Индекс производства пищевых продуктов в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в I полугодии 2024 г. - 106,9%

Объем производства продукции **сельского хозяйства** всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 517,2 млрд рублей, в I полугодии 2024 г. - 2 512,3 млрд рублей.

**Растениеводство.** На 1 июля 2024 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в сельскохозяйственных организациях обмолочены на площади 2,3 млн гектаров (в 4,6 раза больше по сравнению с соответствующей датой 2023 г.).

**Животноводство.** На конец июня 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 3,1% меньше по сравнению с

<sup>9</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>

соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,7% меньше), свиней - 29,7 млн (на 3,0% больше), овец и коз - 22,1 млн (на 3,5% меньше), птицы - 575,7 млн голов (на 2,5% больше).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 3,4%, коров - на 3,0%, овец и коз - на 8,2%, поголовье свиней выросло на 4,0%, птицы - на 3,7%. В I полугодии 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 7,8 млн тонн, молока - 16,8 млн тонн, яиц - 22,8 млрд штук.

Оборот организаций с основным видом деятельности "**Рыболовство и рыбоводство**" в июне 2024 г. составил 47,9 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - на 13,3% больше.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2024 г. составил 1 439,7 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 6 414,4 млрд рублей, или 103,9%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I полугодии 2024 г. зданий 97,3% составляют здания жилого назначения.

**Жилищное строительство.** В июне 2024 г. возведен 881 многоквартирный дом. Населением построено 51,3 тыс. жилых домов. Всего построено 102,4 тыс. новых квартир. В I полугодии 2024 г. возведено 4,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 271,6 тыс. жилых домов. Всего построено 582,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 37,9 млн кв. метров, или 70,9% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2024 года.

В I полугодии 2024 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 818 мест, мотели на 30 мест, 10 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 8 спортивных сооружений с искусственным льдом, 53 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 75,3 тыс. кв. метров.

**Грузовые перевозки.** В I полугодии 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 769,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 262,5 млрд, автомобильного - 186,4 млрд, морского - 36,1 млрд, внутреннего водного - 21,4 млрд, воздушного - 0,8 млрд, трубопроводного - 1 262,6 млрд тонно-километров.

Объем услуг в **сфере телекоммуникаций** в 2023 г. составил 1951,8 млрд рублей и по сравнению с 2022 г. увеличился на 5,2% (в сопоставимых ценах).

**Оборот розничной торговли** в июне 2024 г. составил 4 524,1 млрд рублей, или 106,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 25 842,0 млрд рублей, или 108,8%.

В июне 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1 409,3 млрд рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - на 8 220,8 млрд рублей.

**Оборот оптовой торговли** в июне 2024 г. составил 12 678,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2024 г. - 73 939,4 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2024 г. приходилось 27,4% оборота оптовой торговли.

**Экспорт России**, по данным Банка России, в январе-мае 2024 г. составил 171,6 млрд долларов США, или 98,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 114,3 млрд долларов, или 90,6%.

В июне 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

В июне 2024 г. **цены на продовольственные товары** выросли на 0,6% (в июне 2023 г. - не изменились).

**Цены на непродовольственные товары** в июне 2024 г. увеличились на 0,3% (в июне 2023 г. - на 0,4%).

**Цены и тарифы на услуги** в июне 2024 г. выросли на 1,1% (в июне 2023 г. - на 0,8%).

Стоимость фиксированного **набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2024 г. составила 22 378,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,1% (с начала года - на 4,5%).

Во II квартале 2024 г. по сравнению с предыдущим кварталом **индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 102,1% и 101,9%. На

первичном рынке жилья цены выросли от 1,3% на квартиры среднего качества ( типовые) до 3,6% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,2% на элитные квартиры до 2,2% на квартиры низкого качества.

**Доходы федерального бюджета** в январе-мае 2024 г. составили 40,8% от прогнозируемого на 2024 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" от 27.11.2023 № 540-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-мае 2024 г. составили 40,2% от уточненной бюджетной росписи на 2024 год. Дефицит федерального бюджета в январе-мае 2024 г. сложился в сумме 730,4 млрд рублей.

В I полугодии 2024 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48 488,2 млрд рублей и увеличился на 15,9% по сравнению с I полугодием 2023 года. Денежные расходы населения в I полугодии 2024 г. составили 45 581,3 млрд рублей и увеличились на 13,9% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 39 394,2 млрд рублей, что на 15,8% больше, чем в I полугодии 2023 года. В I полугодии 2024 г. прирост сбережений населения составил 2 906,9 млрд рублей (в I полугодии 2023г. - 1 822,1 млрд рублей).

В январе-мае 2024 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило **федеральных налогов и сборов** на сумму 15 513,8 млрд рублей (91,0% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 671,3 млрд рублей (3,9%), местных - 90,9 млрд рублей (0,5%), налогов со специальным налоговым режимом - 775,8 млрд рублей (4,6%).

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2024 г. составила 86 384 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,8%.

**Численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше в июне 2024 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Занятость населения.** Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2024 г. составил 61,6%.

По оценке, **численность постоянного населения** Российской Федерации на 1 июня 2024 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 223,1 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 127,0 тыс. человек, или на 0,09%). Миграционный прирост на 20,8% компенсировал естественную убыль населения.

# I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	<i>I квартал 2024 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2023 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	43 240,0 <sup>1)</sup>	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0

*1) Первая оценка.*

	<i>I полугодие 2024 г.</i>	<i>В % к I полугодью 2023 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2023 г. в % к I полугодью 2022 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 <sup>2)</sup>	105,1 <sup>3)</sup>

*2) Оценка.  
3) Предварительные данные.*

	<i>Июнь 2024 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I полугодие-июнь 2024 г. в % к I полугодью 2023 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июню 2023 г.</i>	<i>маю 2024 г.</i>		<i>июнь 2023 г. в % к июню 2022 г.</i>	<i>маю 2023 г.</i>	<i>I полугодие 2023 г. в % к I полугодью 2022 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	100,4	105,8	108,5	104,4	102,7
Индекс промышленного производства		101,9	98,1	104,4	105,7	101,3	102,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	517,2	99,7	102,3	100,9	100,8	103,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,7	108,6	135,0	102,5	109,1	123,7	99,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	433,5	99,2	93,7	100,2	98,8	95,2	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	204,5	95,9	94,2	94,3	101,9	94,6	101,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 524,1	106,3	101,1	108,8	112,9	102,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 409,3	103,0	99,7	103,8	107,8	100,5	106,1
Индекс потребительских цен		108,6	100,6	107,9	103,3	100,4	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		114,0	98,5	117,7	100,0	100,0	93,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9	79,1	92,8	79,7	78,7 <sup>4)</sup>	97,7	82,0 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,4	97,7	72,9	74,4	97,9	77,8

*4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПП-2020.*

	<i>Май 2024 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>маю 2023 г.</i>	<i>апрелю 2024 г.</i>		<i>май 2023 г. в % к маю 2022 г.</i>	<i>апрелю 2023 г.</i>	<i>январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	86 384	117,8	102,9	118,7	116,1	102,4	112,4
реальная		108,8	102,1	110,1	113,3	102,1	106,0

Рисунок 1

**Основные социально-экономические показатели Волгоградской области<sup>10</sup>**

**Волгоградская область** - субъект Российской Федерации, входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации (административный центр - г. Волгоград). С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ и Индию через Республику Казахстан. Волгоградская область граничит: на юге — с Республикой Калмыкия, на юго-западе и западе — с Ростовской областью, на северо-западе — с Воронежской областью, на севере — с Саратовской областью, на востоке — с Казахстаном, на юго-востоке — с Астраханской областью. Занимает площадь 112,9 тыс. кв. км (78% составляют земли сельскохозяйственного назначения). Численность населения 2673,1 тыс. человек (городское - 75,2%, сельское - 24,8%).

Волгоградская область — один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью, запасами нефти и газа. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединенные Волго-Донским каналом. На территории области расположена Волжская ГЭС. Трудно назвать какие-либо существенные негативные факторы экономического развития Волгоградской области.

На территории области 1506 населенных пунктов, находящихся в составе 39 муниципальных образований (6 городов областного подчинения и 33 сельских района).

Волгоградская область — один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью, запасами нефти и газа. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединенные Волго-Донским каналом. На территории области расположена Волжская ГЭС.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (выпуск тракторов, судов, башенных кранов, подшипников, оборудования для нефтяной промышленности, электротехнической и пищевой промышленности; производство бурового, транспортно-складского, медицинского, торгового оборудования); топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая (в том числе производство каустической соды, химического волокна), чёрная и цветная металлургия. В области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Волгоградская область является монополистом в России по производству 11 видов промышленной продукции, в том числе некоторых видов подшипников, сернистого ангидрида, полиуретановых нитей, газопроводных труб.

Лёгкая промышленность в регионе представлена 207 предприятиями, среди которых крупнейшие: ООО «Текстильная компания „Камышинский хлопчатобумажный комбинат“», ООО «Росконтракт-Камышин» (текстильная подотрасль), ООО «Царицынская объединенная мануфактура» (швейная), ООО «Урюпинский трикотаж», ЗАО «АОРА» (трикотажная), ЗАО ПО «Обувная фабрика» (обувная), ОАО «СОФТ» (кожевенно-галантерейная), ЗАО «Факел» и ООО «Светлоярская шерсть» (меховая). Предприятия размещены на территории области неравномерно: текстильная промышленность сосредоточена в Камышине, трикотажная — в Урюпинске и Волгограде, первичная обработка шерсти — в Светлоярском районе. В Волгограде также функционируют предприятия швейной, обувной, кожгалантерейной промышленности, производство головных уборов. Доминирующее положение в структуре товарной продукции принадлежит изделиям текстильной отрасли — до 80 % общей стоимости товарной продукции.

Сельское хозяйство. Располагается крупное производство высококачественного зерна, кукурузы, крупяных культур, семян масличных культур и растительного масла, овощей, фруктов, бахчевых. В структуре сельхозпроизводства ок. 70 % приходится на продукцию растениеводства и 30 % — на животноводство (свиноводство, крупный рог. скот, птицеводство, овцеводство).

<sup>10</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/>

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

	Июнь 2024 г.	Июль 2024 г. в % к июню 2023 г.	Январь-июль 2024 г.	Январь-июль 2024 г. в % к январю-июню 2023 г.	Справочно: январь-июль 2023 г. в % к январю-июню 2022 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)2)</sup>		90,0		102,7	101,3
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	- <sup>3)</sup>	- <sup>3)</sup>	28294,8 <sup>2)</sup>	101,1 <sup>2)4)</sup>	100,9 <sup>4)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	14959,2 <sup>2)</sup>	135,7 <sup>2)4)</sup>	49737,0 <sup>2)</sup>	75,0 <sup>2)4)</sup>	169,7 <sup>4)</sup>
Ввод в действие жилых домов <sup>5)</sup> , тыс. м <sup>2</sup>	89,8 <sup>2)</sup>	113,6 <sup>2)</sup>	547,5 <sup>2)</sup>	133,6 <sup>2)</sup>	111,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	58074,9 <sup>2)</sup>	109,0 <sup>2)4)</sup>	334527,4 <sup>2)</sup>	110,9 <sup>2)4)</sup>	106,6 <sup>4)</sup>
Индекс потребительских цен	100,7 <sup>6)</sup>	108,2	103,4 <sup>7)</sup>	107,5	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>8)</sup>	99,1 <sup>6)</sup>	107,7	102,6 <sup>7)</sup>	110,2	94,5
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей <sup>9)</sup>	58984,5	117,1	54903,7	115,9	115,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>10)</sup>	2,2	60,6			67,9

Рисунок 2

### ***Анализ влияния 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***

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

#### Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье –

по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газопроводы и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

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

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 2022». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

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

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

## 11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исходя из анализа литературных источников, требований российских и международных стандартов оценки, а также из практики оценки объектов недвижимости, последние могут классифицироваться по ряду признаков.

По функциональному назначению объекты оценки можно разделить на две большие группы (не учитывая суда и космические объекты): с жилой застройкой, с нежилой застройкой.

Рассмотрим класс нежилой застройки, как наиболее актуальной для целей настоящего отчета.

К нежилым объектам недвижимости относятся земельные участки под строениями, внешние коммуникации и:

- промышленные здания и сооружения;
- специализированные здания и сооружения для научно-исследовательских, проектных организаций и органов власти;
- складские объекты;
- офисные строения и помещения;
- торговые объекты;
- сервисные объекты;
- спортивно-зрелищные объекты;
- медицинские и оздоровительные объекты;
- мемориальные и культовые объекты;
- объекты учебно-просветительского и творческого назначения.

По специализации все объекты недвижимости можно разделить на две большие основные группы: неспециализированные и специализированные.

Неспециализированные объекты недвижимости – это такие объекты, которые не ограничиваются конкретным видом использования и продаются на открытом, конкурентном, активном, симметричном рынке. В оценке таких объектов могут быть применены все имеющиеся подходы и техники оценки. Как правило, неспециализированные объекты недвижимости на соответствующих рынках являются более ликвидными, чем специализированные.

Специализированные объекты недвижимости – это такие объекты, которые ограничены конкретным видом функционального использования и имеют закрытый, неконкурентный, пассивный или асимметричный рынок, либо вообще такового не имеющие. При оценке подобных объектов может быть применен ограниченный набор подходов, методов и техник оценки, причем зачастую требуется их модификация или доработка.

Волгоград – город с миллионным населением и огромным промышленным потенциалом, однако приходится признать, что потенциал этот пока еще не востребован в полной мере и по уровню деловой активности ниже, чем Саратов, Самара, Ростов-на-Дону, Нижний Новгород. Это отразилось и на развитии рынка торговых площадей, подъем которого в Волгограде специалисты прогнозируют в лучшем случае на этот год.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г.» представлена следующая классификация объектов офисного назначения:

**1. Высоко классные офисы (офисы классов А, В)** – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

**2. Офисные объекты класса С и ниже** – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и Д. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.

**3. Объекты свободного назначения.** Помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах.

**4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся загородные отели, специализированные спортивные объекты, культурно-развлекательные центры, объекты общественного питания, автоцентры и т.д.

		<i>Объекты свободного назначения</i>
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Фрагмент страницы 51 Справочника оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г.

*Конструктивные особенности объекта аренды – встроенное нежилое помещение на подвальном этаже жилого дома, с разрешенным использованием «для административной деятельности» позволяют использовать данное помещение **в качестве объекта свободного назначения.***

*Объект аренды относится к офисному сегменту недвижимости, а именно к объектам свободного назначения.*

### 11.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (НЕДВИЖИМОСТЬ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ), С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

#### Аренда

Величина арендной платы зависит от нескольких параметров:

- классности объекта, а как следствие, качество предоставляемых арендатору услуг;
- месторасположение (чем ближе к административному и культурному центру города, тем выше стоимость аренды);
- арендуемая площадь (как правило, арендаторам снимающим большие площади или целые этажи в торговых центрах, предоставляются льготные условия).

При наличии на рынке достаточного количества торгов-офисных помещений основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В их числе удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается цокольному, первому и второму этажам), наличие коммуникаций, парковки, телефона, отопления. Чем больше подобных и других существенных характеристик у коммерческой площади, тем выше стоимость аренды.

Диапазон арендных ставок зданий и помещений свободного назначения, которые в том числе могут быть использованы для предоставления в качестве административных помещений по Волгоградской области на дату оценки составляет **81 – 500 руб./1 м2 в месяц, среднее значение 340 руб./1м2 в месяц**. Далее в таблице 4 представлен перечень сдаваемых в аренду помещений свободного назначения, площадью от , представленных на рынке недвижимости Волгоградской области за период июнь - ноябрь 2024 г. с указанием точных ссылок на источники получения информации.

Таблица 4.

Объявление	Адрес	Площадь, м2	Ставка аренды, 1 кв.м. месяц, руб.	Источник
Сдаем в аренду площади на 2 этаже в отдельно стоящем здании. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом остановки общественного транспорта, центральный рынок. Водоснабжение, водоотведение - централизованное. Арендатор на 1 этаже - федеральная продуктовая сеть "Магнит". На 2 этаже фитнес-студия, детская школа, магазин. АП - 500 руб/м2 Приглашаем в аренду все виды бизнеса, торговли, офисы, ПВЗ.	Волгоградская обл., Котельниковский р-н, Котельниковское городское поселение, Котельниково, Первомайская ул., 15А	50	500	<a href="https://www.avito.ru/kotelnikov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2384834281?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA">https://www.avito.ru/kotelnikov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2384834281?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA</a>
Сдаем в аренду помещение на 1 линии с двумя отдельными входами. Высокий пешеходный или автомобильный трафик. Идеально для организации производства, дарк-китчен, точки общественного питания, фабрики-кухни или торговли/свободного назначения. Залог - 1 месяц аренды, Срок аренды минимум 11 мес.	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Калачёвское городское поселение, Калач-на-Дону, Октябрьская ул., 288	122,6	450	<a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/dlya_pvz_proizvodstva_torgovli_do_122.6_m_2736543294?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/dlya_pvz_proizvodstva_torgovli_do_122.6_m_2736543294?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA</a>
Сдаются в аренду нежилые помещения с отдельным входом 85 кв.м, в т.ч. (на первом этаже 26,5 кв.м., 28,7 кв.м и подвал 29,8 кв.м). Арендная плата от 320 руб. в месяц за 1 кв.м. Подойдет для размещения банка, пункта приема платежей, пункта выдачи заказов, абонентского отдела, магазина, точки быстрого питания.	Волгоградская обл., Серафимовичский р-н, городское поселение Серафимович, Серафимович, ул. Мирнова, 14	85	320	<a href="https://www.avito.ru/serafimovich/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_85_m_2002465919?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/serafimovich/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_85_m_2002465919?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA</a>
Сдаются в аренду нежилые помещения на первом этаже, 60 кв.м.,	Волгоградская обл.,	60	300	<a href="https://www.avito.ru/pallasovka/kommercheskaya_nedvi">https://www.avito.ru/pallasovka/kommercheskaya_nedvi</a>

арендная плата 300 руб. в месяц за 1 кв.м. Здание находится в центре города, подойдет для размещения парикмахерской, косметического кабинета, спортзала.	Палласовский р-н, городское поселение Палласовка, Палласовка, Коммунистическая ул., 1			zhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_60_m_3922414045?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Помещения общественного питания, можно под другой вид деятельности, отдельный вход, подъезд. Вода гост. канализация централизованное. Также сдается помещение площадью 8 кв. м. 3000 р. в месяц	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп. Средняя Ахтуба, Кавказская ул., 34	100	300	<a href="https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_100_m_3457725015">https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_100_m_3457725015</a>
Сдаю в аренду под любой вид деятельности. В данный момент все оборудование под кафе. Вода горячая, холодная (центральная, питьевая). Туалет, центральное отопление, свет.	Волгоградская обл., Светлоярский р-н, Большечапуриновское сельское поселение, с. Большие Чапуриновки (Расположение - федеральная трасса на Кавказ / Западный объезд Волгограда на южное направление -Ростов на дону)	110	273	<a href="https://www.avito.ru/bolshie_chapurniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svodnogo_naznacheniya_110_m_3403311114">https://www.avito.ru/bolshie_chapurniki/kommercheskaya_nedvizhimost/svodnogo_naznacheniya_110_m_3403311114</a>
Сдаётся в аренду (или продается) здание магазина площадью 330 кв метров. Имеется газ, вода, свет 30 кВт, канализация. Цена договорная. Здание находится по ул. Советская, 9. Все вопросы по телефону.	Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Рабочий посёлок Даниловка, рп. Даниловка, Советская ул., 7	330	300	<a href="https://www.avito.ru/danilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_330_m_2432320199">https://www.avito.ru/danilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_330_m_2432320199</a>
ПАО «Ростелеком» предлагает в аренду помещения свободного назначения на 1, 2, 3 этажах здания АТС по адресу: Волгоградская область, Клетский р-н, ст-ца Клетская, ул Луначарского, зд. 36 под различные виды коммерческой деятельности. Здание расположено на центральной площади станицы, рядом рынок, администрация, интенсивный пешеходный и автомобильный трафики. Предлагается в аренду 12,4 кв.м. на 1 этаже, от 10 до 200 кв.м. на 2 и 3 этажах, имеется возможность рассмотреть частичную аренду. Стоимость 1 кв.м. в месяц без электроэнергии и НДС от 350 руб. Помещения подойдут под магазин, офис, медицинские центр и/или лабораторию, спортзал, школу искусств, минимаркет, комплекс бытовых услуг, центр косметологии, пункт выдачи заказов.	Волгоградская обл., Клетский р-н, Клетское сельское поселение, станица Клетская, ул. Луначарского, 36	300	350	<a href="https://www.avito.ru/kletskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_300_m_4273615204?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/kletskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_zdanie_300_m_4273615204?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA</a>
Сдается половина второго этажа. 120 кв. м., можно несколькими по 50 кв. м.	Волгоградская обл., Суворовинский р-н, Суворовино, ул. Орджоникидзе, 54А	433,2	81	<a href="https://www.avito.ru/surovino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_433.2_m_2052353277">https://www.avito.ru/surovino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_433.2_m_2052353277</a>

-Просторная парковка -рядом крупный жилой массив -фасад хорошо просматривается с дороги -возможно использовать для любых целей: салоны услуг, магазин, ме- дучреждение, кафе и прочее -возможна перепланировка помещения	Волгоградская обл., Волжский, Набережная ул., 57А	190	368	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_190_m_3740331857">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_190_m_3740331857</a>
Аренда 500р кв.м зал отдельный 30 посадочных мест 3 бильярдных стола три сауны. Можем Всё убрать под ваш бизнес. Справа сидит Красное Белое проходимость хорошая.	Волгоградская обл., Камышин, 5-й мкр-н, 49А	1000	500	<a href="https://www.avito.ru/kamysihin/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_sport_itd_2629733303">https://www.avito.ru/kamysihin/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_pod_magazin_kafe_sport_itd_2629733303</a>
Сдается помещение свободного назначения площадью 58,9 кв.м. на 1 этаже здания	Волгоградская обл., Котовский р-н, городское поселение город Котово, Котово, ул. Нефтяников, 11	58	400	<a href="https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_58_m_3825859274?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA">https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_58_m_3825859274?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA</a>

Во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

### 13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9%	14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6%	17,5%

Рис. 3<sup>11</sup>

## 11.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В предложениях аренды офисной недвижимости и схожих типов объектов, как правило, фигурируют следующие характеристики, которые являются ценообразующими факторами подобной недвижимости:

1. положение в территориальных зонах в региона;
2. расположение относительно красной линии;
3. состояние отделки;

<sup>11</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г стр. 342

4. фактор масштаба;
5. этаж расположения;
6. наличие отдельного входа;
7. тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)

Далее представлены диапазоны значений по ценообразующим факторам.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.79	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.62
Прочие населенные пункты	0.46	0.44	0.48
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57	0.62
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50

Рис. 4<sup>12</sup> Положение в территориальных зонах в пределах региона

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.84	0.82	0.86

Рис. 5<sup>13</sup>. Расположение относительно красной линии

<sup>12</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 79

<sup>13</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 129

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Рис.6<sup>14</sup> Фактор масштаба

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	0,91	0,90	0,92

Рис. 7<sup>15</sup> Тип объекта

Таблица 147. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,71	0,91

Рис. 8<sup>16</sup> Этаж

<sup>14</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 213

<sup>15</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 247

<sup>16</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023гстр. 254

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.90	0.89	0.91

Рис. 9<sup>17</sup>

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Рис. 10<sup>18</sup>

## 11.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

### Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие здания будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.
4. В случае ухудшения состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения.
5. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости.
6. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 265

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 266

Таблица 16. Ожидаемый (прогнозный) общий рост (снижение) арендных ставок на офисную недвижимость за последующие 5 лет, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	10,7	6,5	3,8	22,5
2	г. Санкт-Петербург	25,0	25,0	10,0	40,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,4	5,0	-10,0	10,5
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	12,7	10,0	0,0	23,8
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	10,8	10,0	0,6	18,8

Рис. 11<sup>19</sup>

Таблица 22. Ожидаемый (прогнозный) общий рост (снижение) арендных ставок на торговые площади за последующие 5 лет, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	13,6	10,0	6,3	19,5
2	г. Санкт-Петербург	19,2	20,0	11,3	27,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,3	5,0	-8,8	11,5
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	12,3	10,0	5,0	19,3
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	10,1	10,0	0,0	15,0

Рис. 12<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Под ред. Лейфера

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг. Под ред. Лейфера

## 12 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ

### 12.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка и технического состояния объекта. 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 оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. В настоящем отчете наиболее эффективное использование рассматривалось только для улучшений, т.к. оценке подлежит право пользования помещением в течение одного года, а предполагаемым использованием результатов оценки является заключение договора аренды.

В соответствии с ФСО-7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Согласно данным Заказчика, а также на основании визуального осмотра можно сделать вывод, что объект аренды будет сдаваться в аренду в качестве помещения свободного назначения, в том числе для предоставления в качестве административных помещений. То есть использование объекта аренды в качестве помещения свободного назначения, в том числе для предоставления в качестве административных помещений является наиболее эффективным использованием.

**Вывод.** На основании вышеизложенного можно сделать заключение о том, что наиболее эффективным использованием объекта аренды будет использование в качестве помещения свободного назначения, в том числе для предоставления в качестве административных помещений.

### 12.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В силу того, что **доходный подход** к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости». Данный метод основывается на вычленении из доходов от бизнеса типичного арендатора суммы («добавочной продуктивности»), генерируемой недвижимостью. Он показывает верхнюю границу, предельно допустимую величину ставки арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Учитывая субъективность при определении доли дохода генерируемой объектом аренды (недвижимостью) в составе доходов от бизнеса, оценщик отказался от применения доходного подхода.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство

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

При оценке величины арендной платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объекты по ставке меньшей, чем величина, обеспечивающая ему возврат капитала, вложенного в объекты аренды, т.е. приобретение прав на земельный участок, создание улучшения и прибыли предпринимателя.

В данном случае логика затратного подхода остается прежней, вместо затрат на создание используются затраты на приобретение объекта. Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объектов аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Данный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения данного метода.

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратными и/или сравнительными методами, согласовав между собой полученные результаты.
2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае должны быть учтены:
  - налог на имущество – согласно действующему законодательству (как % от остаточной стоимости объекта);
  - затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам (как % от стоимости воспроизводства или замещения);
  - минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
  - платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
  - отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).
5. Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды.
7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
8. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
9. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Оценщик отказался от применения затратного подхода при расчете рыночной стоимости права пользования объектом аренды ввиду субъективности определения коэффициента капитализации, так как

в настоящей экономико-политической ситуации не представляется возможным делать долгосрочные прогнозы, так же ввиду вероятности высокой погрешности при определении операционных расходов ( в частности расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, затраты на страхование и пр.) и потерь от недозагрузки и неплатежей по арендной плате.

Затратный подход при определении стоимости права пользования основан на прогнозировании доходов от объекта недвижимости. Сравнительный подход основан на прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, представленными на рынке. Поэтому, сравнительный подход наиболее полно отражает рыночную ситуацию.

*В настоящем Отчете определение стоимости осуществлено с применением сравнительного подхода поскольку для определения права пользования объектом аренды возможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными величинами арендных ставок.*

*При расчете рыночной стоимости права пользования объектом аренды в течение одного года реализован только сравнительный подход.*

### **12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектом. Рыночная стоимость ставки арендной платы определяется величиной арендной платы, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках сдачи в аренду. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий сдачи в аренду сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стандартная схема применения сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка аренды с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости объектов аналогов к одному значению рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке арендных ставок за 1 м<sup>2</sup> объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- Изучение рынка для отбора информации об арендных ставках по объектам недвижимости, которые сопоставимы с объектом аренды;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- Корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым Объектом;
- Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод рыночной стоимости оцениваемого Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

### **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Источниками информации об объектах-аналогах являлись средства массовой информации, сайты риэлтерских агентств и электронные доски объявлений.

Сходным объектом-аналогом признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях. Также возможно использовать предложения продажи объекта.

Для подбора сведений о достоверных сделках аренды или предложениях о сдаче в аренду помещений свободного назначения, оценщик обратился в различные источники СМИ (электронная доска объявлений Avito.ru).

В соответствии с наиболее эффективным использованием объекта аренды будет использование в качестве помещения свободного назначения, в том числе для предоставления в качестве административных помещений.

Выбор объекта аналогов проводился исходя из следующих условий:

- объект аналог относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставим с ним по ценообразующим факторам;
- выборка контролировалась по местоположению объекта аналогов, объект расположенные в районах, в которых цены на аналогичные типы недвижимого имущества в целом несопоставимы, исключались из выборки;
- из общего числа аналогов выбирались объекты, информация по которым наиболее полная;
- в качестве аналогов применялись объекты, информацию по которым можно подтвердить (приложить распечатки сайтов, копии газет и пр.).

По результатам мониторинга источников, содержащих информацию о предложениях по сдаче в аренду коммерческой недвижимости, Оценщиком были выбраны в качестве аналогов 4 объекта. Данные объекты представляют собой помещения свободного назначения, как наиболее подходящие по основным характеристикам к объекту аренды.

Условия аренды сравниваемых объектов сопоставимы с условиями аренды объекта аренды и являются типичными для рынка коммерческой недвижимости:

- Срок аренды: Ежемесячная оплата; Предусмотрены ограничения срока и условий продления договора; Предусмотрены условия досрочного расторжения договора; Срок действия договора аренды – 1 год. Предусмотрена обязательная регистрация договора аренды на срок более года.

- Условия аренды: В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные и эксплуатационные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг; Соответствие уровня коммунальных и эксплуатационных расходов рыночным условиям; Предусмотрен пересмотр арендных ставок не чаще чем 1 раз в год.

- Категория площади, передаваемая в аренду (общая, арендная, полезная): общая площадь.

Данные по аналогам были уточнены Оценщиком в результате телефонных переговоров с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на момент публикации объявлений.

Таблица 5. Описание объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
<b>Источник информации</b>	Сайт: <a href="https://www.avito.ru/kotelnikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2384834281?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kotelnikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2384834281?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	Сайт: <a href="https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82_m_3827978258">https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82_m_3827978258</a>	Сайт: <a href="https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_3151828840">https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_3151828840</a>	Сайт: <a href="https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_3433341124">https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_3433341124</a>
<b>Краткое описание объекта сравнения</b>	Помещение свободного назначения, в том числе для административных целей	Помещение свободного назначения, в том числе для административных целей	Помещение свободного назначения, в том числе для административных целей	Помещение свободного назначения, в том числе для административных целей
<b>Ставка аренды за 1м2 площади, руб. в месяц (с НДС)</b>	500	300	320	300
<b>Площадь объекта, м2</b>	50	122,6	85	60
<b>Набор передаваемых при сделке прав</b>	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
<b>Условия финансового расчета</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Дата сдачи в аренду</b>	28.10.2024	11.11.2024	08.11.2024	07.11.2024
<b>Местоположение</b>	Волгоградская обл., Котельниковский р-н, Котельниковское городское поселение, Котельниково, Первомайская ул., 15А	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Калачёвское городское поселение, Калач-на-Дону, Октябрьская ул., 288	Волгоградская обл., Серафимовичский р-н, городское поселение Серафимович, Серафимович, ул. Миронова, 14	Волгоградская обл., Палласовский р-н, городское поселение Палласовка, Палласовка, Коммунистическая ул., 1
<b>Населенный пункт</b>	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов
<b>Положение в коридорах (красная линия)</b>	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение внутри квартала	Расположение на красной линии
<b>Этаж</b>	2 этаж	1 этаж	1 этаж+подвал	1 этаж
<b>Наличие отдельного входа</b>	Объект без отдельного входа	Объект с отдельным входом	Объект с отдельным входом	Объект без отдельного входа
<b>Ограничение доступа</b>	Объект со свободным доступом	Объект со свободным доступом	Объект со свободным доступом	Объект со свободным доступом
<b>Состояние отделки</b>	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта

Выбор единицы сравнения.

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Можно выделить два основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Анализируя объявления о сделках с недвижимостью, размещенные в сети Интернет, а также различных печатных изданиях, Оценщиком было выявлено, что чаще встречаются объявления с арендной ставкой за 1 м<sup>2</sup> общей или полезной площади помещений. Так как площадь объекта аренды - общая (площадь основных и вспомогательных помещений) и объекты аналоги, участвующие в расчетах в рамках сравнительного подхода так же сдаются по общей площади, в рамках данной работы Оценщик в качестве единицы сравнения выбрал арендную ставку за 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений. Этим же объясняется отказ от других единиц сравнения.

## **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ**

### **Определение поправок и порядок их внесения**

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

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

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

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

В настоящем отчете применен метод количественных корректировок.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и Объект оценки.

На первом этапе расчета предварительный анализ, в ходе которого устраняются различия между объектами аналогами и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

1. **Передаваемые при сделке права.**
2. **Условия финансирования.**
3. **Условия аренды.**
4. **Условия рынка (дата предложения/сделки)**

На втором этапе, на основании информации об объектах аналогах и результатов расчета базовой скорректированной арендной ставки проводится анализ объектов аналогов и выявляется их отличие от объекта оценки в основных ценообразующих характеристиках.

В качестве наиболее важных факторов влияющих на размер арендной ставки, как правило, выступают:

1. положение в территориальных зонах в пределах региона;
2. расположение относительно красной линии;
3. состояние отделки;
4. фактор масштаба;
5. этаж расположения;
6. наличие отдельного входа;
7. тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)

Объекты-аналоги и объект аренды сопоставимы по следующим ценообразующим факторам: тип объекта – все объекты аналоги, так же как и объект аренды, являются встроенными помещениями. Таким образом, в рамках данного отчета, корректировка по данному ценообразующему фактору не проводилась.

Ниже приведены обоснования корректировок.

*Корректировка на состав передаваемых при сделке прав.* Данная корректировка учитывает юрисдикцию передаваемых прав на арендуемое помещение/здание и сроки аренды. Введение тех или иных ограничений на передаваемые права объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку передается аналогичный набор прав – право пользования в течение года, корректировка составляет «0%».

*Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.* Данная корректировка учитывает условия финансового расчета, из которых можно выделить два типичных: 1) рыночные (расчет арендатора с арендодателем за счет собственных средств на дату продажи); 2) финансирование сделки продавцом, т.е. предоставление арендатору ипотечного кредита. Условия предоставления объектов-аналогов в аренду аналогичны условиям предоставления в аренду объекта оценки – корректировка составляет «0%».

*Корректировка на условия аренды:* Условия аренды объектов сравнения аналогичны условиям аренды объекта аренды и являются типичными для рынка коммерческой недвижимости:

- Срок аренды: Ежемесячная оплата; Предусмотрены ограничения срока и условий продления договора; Предусмотрены условия досрочного расторжения договора; Срок действия договора аренды – 1 год (12 мес.). Предусмотрена обязательная регистрация договора аренды на срок более года.

- Условия аренды: В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные и эксплуатационные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг; Соответствие уровня коммунальных и эксплуатационных расходов рыночным условиям; Предусмотрен пересмотр арендных ставок не чаще чем 1 раз в 12 месяцев.

- Категория площади, передаваемая в аренду (общая, арендная, полезная): общая площадь.

*Дата сдачи в аренду.* Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются темп роста цен на недвижимость, инфляция, изменение в предложении и спросе. Объекты аналоги предлагаются к аренде в октябре -ноябре 2024 года. Корректировка на дату сдачи в аренду не применялась.

*Скидка на торг.* Объекты-аналоги предложены в аренду. Арендная плата, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов между арендатором и арендодателем. Диапазон скидок на торг приведен в разделе 11.3 данного Отчета. Объекты аналоги представляют собой помещения свободного назначения, Оценщик воспользовался средним значением скидки на торг на неактивном рынке для объектов свободного назначения в размере «-13,7%». Исключением является предложение по аналогам №3 и №4, в ходе интервьюирования арендодателей данных помещений, Оценщик пришел к выводу, что торг не предусмотрен, корректировка «0».

*Расположение объекта в территориальных зонах в пределах региона.* Диапазон поправок на территориальную зону приведен в разделе 11.4 данного Отчета. В качестве корректировок, в рамках данной работы применялись средние значения из представленных диапазонов.

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.78	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.71	0.75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.57	0.62
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 79

*Расположение объекта относительно красной линии.* Диапазон поправок на «красную линию» приведен в разделе 11.4 данного Отчета. В качестве корректировок, в рамках данной работы применялись средние значения из представленных диапазонов.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.84	0.82	0.86

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 129

**Корректировка на этажность**

На рынке коммерческой недвижимости наиболее популярны и находятся в наиболее высоком ценовом диапазоне помещения, расположенные на 1-ых этажах. Цокольные, подвальные помещения, а также помещения этажей выше первого уступают данным помещениям по техническим характеристикам и по цене, при этом при прочих равных условиях наименьшую стоимость имеют подвальные помещения.

Коэффициенты, отражающие различие в стоимости определены согласно анализу рынка, приведенному в разделе 11.4 данного отчета. Согласно данным коэффициентам можно вывести формулу для определения величины коэффициента на этаж:

$$K = \left( \frac{S_1^o + K_1 \times S_{\text{подвал/цоколь}}^o + K_2 \times S_2^o}{S_1^a + K_1 \times S_{\text{подвал/цоколь}}^a + K_2 \times S_2^a} \right) \times \frac{S_{\text{общ}}^o}{S_{\text{общ}}^a} \tag{1}$$

где:

$S_{\text{общ}}^o$  - общая площадь помещений объекта- оценки, м2

$S_{\text{общ}}^a$  - общая площадь помещений объекта- аналога, м2

$S_1^o, S_{\text{подвал/цоколь}}^o, S_2^o$  - площадь помещений объекта – оценки, расположенного на первом этаже, в подвале/на цокольном этаже, на 2 этаже и выше, м2.

$S_1^a, S_{\text{подвал/цоколь}}^a, S_2^a$  - площадь помещений объекта – аналога, расположенного на первом этаже, в подвале/на цокольном этаже, на 2 этаже и выше, м2.

$K$  – поправка на этаж расположения помещений

$K_1$  – коэффициент, отражающий различие в стоимости помещений, расположенных на первом этаже и помещений, расположенных в подвале/на цокольном этаже;

$K_2$  – коэффициент, отражающий различие в стоимости помещений, расположенных на первом этаже и помещений, расположенных на втором и выше этажах;

В соответствии с формулой, приведенной выше, Оценщиком были приняты соответствующие корректировки.

Коэффициенты, отражающие различие в стоимости помещений, расположенных на разных этажах, представлены на рисунке ниже.

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,23
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,81	0,86	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023гстр. 254

**Площадь.** Данная корректировка учитывает разницу в размере общей площади помещений. Цена за 1 кв.м. помещения меньшей площади больше, чем цена за 1 кв.м. помещения большей площади. Диапазон поправок на площадь приведен в разделе 11.4 данного Отчета. В качестве корректировок, в рамках данной работы применялись средние значения из представленных диапазонов.

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 213

**Отдельный вход.** Диапазон поправок на отдельный вход приведен в разделе 11.4 данного Отчета. В качестве корректировок, в рамках данной работы применялись средние значения из представленных диапазонов.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 265

**Состояние отделки.** Диапазон поправок на состояние отделки приведен в разделе 11.4 данного Отчета. В качестве корректировок, в рамках данной работы применялись средние значения из представленных диапазонов.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г. стр. 266

**Согласование скорректированных значений ставок аренды объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости**

Взвешивание результатов расчета по каждому из аналогов производится в соответствии с ниже-следующим алгоритмом.

1. Вычисляется отклонение скорректированной цены каждого объекта-аналога от среднего значения скорректированных цен объектов-аналогов.

2. Вычисляются промежуточные коэффициенты для каждого из аналогов по следующей формуле:

$$w_i^{np} = 1 - K_i, \text{ где } k_i - \text{отклонение скорректированной цены}$$

3. Для каждого аналога вычисляется итоговое значение весового коэффициента:

$$w_i = \frac{w_i^{np}}{\sum w_i^{np}}$$

Итоговый результат вычисляется по следующей формуле статистики:

$$\bar{C} = \sum_{i=1} w_i \times C_i, \text{ где } C_i - \text{величина стоимости аналога, полученная после внесения корректировок}$$

Расчет в соответствии с вышеприведенными корректировками выполнен в следующей таблице.

Таблица 6. Расчет арендной ставки

Наименование	Объект аренды	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв.м.		50,0	122,6	85,0	60,0
Ставка аренды за 1 кв.м. площади, руб. в месяц (с НДС)		<b>500,0</b>	<b>300,0</b>	<b>320,0</b>	<b>300,0</b>
<i>Состав передаваемых при сделке прав</i>	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>500,0</b>	<b>300,0</b>	<b>320,0</b>	<b>300,0</b>
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>500,0</b>	<b>300,0</b>	<b>320,0</b>	<b>300,0</b>
<i>Условия аренды</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, руб./1 кв.м.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>500,0</b>	<b>300,0</b>	<b>320,0</b>	<b>300,0</b>
<i>Дата предложения</i>	13 ноября 2024 года	28.10.2024	11.11.2024	08.11.2024	07.11.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>500,0</b>	<b>300,0</b>	<b>320,0</b>	<b>300,0</b>
<i>Корректировка на торг</i>		-13,7%	-13,7%	0,0%	0,0%

Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>431,5</b>	<b>258,9</b>	<b>320,0</b>	<b>300,0</b>
<b>Населенный пункт</b>	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов	Райцентр сельскохозяйственных районов
Корректировка		1,000	1,217	1,217	1,217
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>431,5</b>	<b>315,1</b>	<b>389,4</b>	<b>365,1</b>
<b>Положение в коридорах (красная линия)</b>	Расположение внутри квартала	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение внутри квартала	Расположение на красной линии
Корректировка		0,860	0,840	1,000	0,840
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>371,1</b>	<b>264,7</b>	<b>389,4</b>	<b>306,7</b>
<b>Этаж</b>	подвал	2 этаж	1 этаж	1 этаж+подвал	1
Корректировка		0,860	0,810	0,870	0,810
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>311,7</b>	<b>214,4</b>	<b>338,8</b>	<b>248,4</b>
<b>Площадь, кв.м.</b>	195,5	50,0	122,6	85,0	60,0
Корректировка		0,870	0,940	0,940	0,940
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>271,2</b>	<b>201,5</b>	<b>318,5</b>	<b>233,5</b>
<b>Состояние отделки</b>	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Корректировка		0,880	1,000	0,880	1,000
Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		<b>238,7</b>	<b>201,5</b>	<b>280,3</b>	<b>233,5</b>
<b>Наличие отдельного входа</b>	Объект с отдельным входом	Объект без отдельного входа	Объект с отдельным входом	Объект с отдельным входом	Объект без отдельного входа
Корректировка		1,111	1,000	1,000	1,111

Скорректированная ставка аренды в месяц, руб./1 кв.м. (с НДС)		265,2	201,5	280,3	259,4
Среднее значение скорректированных ставок		251,6			
Отклонение скорректированной арендной ставки объекта-аналога от среднего значения		0,054	0,199	0,114	0,031
Промежуточный коэффициент		0,946	0,801	0,886	0,969
Итоговый весовой коэффициент		0,263	0,222	0,246	0,269
<b>Арендная плата за 1 кв.м объекта аренды в течение одного месяца</b>		<b>253</b>			
<b>Арендная плата за 1 кв.м объекта аренды в течение одного года</b>		<b>3036</b>			
<b>Арендная плата за весь объект аренды в течение одного года</b>		<b>593538</b>			

#### 12.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ

Для того чтобы определить итоговую величину рыночной стоимости права пользования объектом аренды в течение одного года необходимо произвести согласование полученных результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;  
2) способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;

3) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, физическое состояние и потенциальная доходность.

Так как при определении права пользования объектом аренды в течение одного года в рамках данной работы был использован только сравнительный подход, то весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 7. Согласование результатов

Подход	Стоимость права пользования объектом аренды, руб./год	Удельный вес	Взвешенная стоимость, руб./год
Сравнительный подход	593538	1,000	593538
Затратный подход	Не применялся	0	0
Доходный подход	Не применялся	0	0
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектом аренды в течение одного года		1	593538

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течение одного года подвальным помещением площадью 195,5 кв. м., расположенным в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б по состоянию на 13 ноября 2024 года без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет (с учетом НДС<sup>21</sup>):

**593 538 (Пятьсот девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей**

<sup>21</sup> Налог на добавленную стоимость составляет 20%

### 13 ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведенного анализа, можно сделать следующее заключение:

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в течение одного года подвальным помещением площадью 195,5 кв. м., расположенным в подвале многоквартирного жилого дома для предоставления в качестве административных помещений по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б по состоянию на 13 ноября 2024 года без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет:

**593 538 (Пятьсот девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей**

Справочно: Право пользования 1 кв.м. объекта аренды в месяц составляет **253 (Двести пятьдесят три) рубля**. Величина рыночной стоимости включает налог на добавленную стоимость.

Оценщик:  
М.К. Красюкова



Генеральный директор ООО «КФ «Центр Аналитик»  
О.Л. Машихина



## 14 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Нижеследующим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в настоящем отчете сведения достоверны и основываются на знаниях Оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, профессиональными непредвзятыми мнениями, анализом и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, Оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также стандартами и правилами оценочной деятельности Союза Специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков»;
- рассчитанная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

Оценщик:  
М.К. Красюкова



## 15 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно-правовые акты, законы

1. Гражданский Кодекс РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ.
3. Налоговый Кодекс РФ от 19.07.2000г.
4. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

### Стандарты оценочной деятельности

5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утверждённые Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №472 от 18.11.2022г.
12. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

### Подзаконные акты

13. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».
14. Письмо Федеральной налоговой службы РФ от 14.02.2005 № 03-1-03/208/13 «О налогообложении НДС аренды помещений».
15. Проект технического задания на проведение оценки рыночной стоимости права пользования встроенным помещением, являющимся собственностью Российской Федерации и расположенным на территории поселений.

### Книги, учебные пособия, аналитические материалы

16. Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценок и ее возможное решение//Вопросы оценки, 1999. №4. С.32-38
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости / СПб: Питер, 2001.
18. Иванов В.В., Мерзликина Г.С. «Оценка недвижимости» - РПК «Политехник», Волгоград, 2004 г.
19. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.
20. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство "МКС", 2003;
21. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / СПбГТУ. - СПб., 1997.

22. Справочник оценщика недвижимости – 2023. Под редакцией Л.А. Лейфера. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023г

#### **Электронные ресурсы**

23. Министерство экономического развития и торговли РФ: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.economy.gov.ru> (Дата обращения 13 ноября 2024 года).
24. Федеральная служба государственной статистики: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru/> (Дата обращения 13 ноября 2024 года).
25. Волгоградская областная Дума. Официальный Интернет-сайт: [Электронный ресурс]. URL: <http://volgoduma.ru> (Дата обращения 13 ноября 2024 года).
26. Рейтинговое агентство «Эксперт»: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.raexpert.ru/> (Дата обращения 13 ноября 2024 года).
27. Электронная доска объявлений Avito: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.avito.ru> (Дата обращения 13 ноября 2024 года).

#### **Документы на объект оценки**

28. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-276226961 (фотокопия);
29. Технический паспорт здания многоквартирного жилого дома, по адресу: Волгоградская обл., Котельниковский район, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 12Б, составленный по состоянию на «21» ноября 2006 года (фотокопия)

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Информация об объектах – аналогах, полученная из сети Internet (скриншоты): Аналог 1

avito.ru/kotelnikovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_50\_m\_2384834281?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQsef2QfAA...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 50 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 ₽  
в месяц за м²

500 ₽ в месяц за м², залог 25 000 ₽

8 988 510-13-01

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Сообщения

avito.ru/kotelnikovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_50\_m\_2384834281?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQsef2QfAA...

500 ₽  
в месяц за м²

500 ₽ в месяц за м², залог 25 000 ₽

8 988 510-13-01

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

ООО "Радех"  
Компания  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо

Сообщения

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 50 м²  
Аренда части: возможна  
Этаж: 2  
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная  
Отопление: автономное  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта  
Пешая доступность  
Посмотреть пример отчёта

Возможные конкуренты  
Кто живёт и работает рядом

Волгоградская обл., Котельниковский р-н, Котельниковское городское поселение, Котельниково, Первомайская ул., 15А [Показать карту](#)

**500 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▼  
 500 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 25 000 Р

8 988 510-13-01

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около 30 минут

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Радеж"  
 Компания Радеж

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

**Описание**

Сдаем в аренду площади на 2 этаже в отдельно стоящем здании.

Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Рядом остановки общественного транспорта, центральный рынок.

Водоснабжение, водоотведение - централизованное.

Арендатор на 1 этаже - федеральная продуктовая сеть "Магнит".

На 2 этаже фитнес-студия, детская школа, магазин.

АП - 500 руб/м2

Приглашаем в аренду все виды бизнеса, торговли, офисы, ПВЗ.

**О здании**

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: **первая линия** Количество парковочных мест: 10

№ 2384834281 · 28 октября в 08:48 · 4776 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**О здании**

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: **первая линия** Количество парковочных мест: 10

**500 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▼  
 500 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 25 000 Р

8 988 510-13-01

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около 30 минут

**Сообщения** ▲



avito.ru/kalachi-na-donu/kommercheskaya\_nedvizhimost/dlya\_pvz\_proizvodstva\_torgovli\_do\_122.6\_m\_2736543294?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOUJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOj...



**450 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾  
450 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 55 170 Р

8 988 510-13-01

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ▶

А есть планировка? Ещё слайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Описание**

Сдаем в аренду помещение на 1 линии с двумя отдельными входами. Высокий пешеходный или автомобильный трафик.

Идеально для организации производства, дарк-китчен, точки общественного питания, фабрики-кухни или торговли/свободного назначения.

Залог - 1 месяц аренды. Срок аренды минимум 11 мес.

АП: - 300 руб/кв.м.+ коммунальные расходы по счетчикам.

**О здании**

Тип здания: торговый центр	Парковка: на улице, бесплатная
Удалённость от дороги: первая линия	Количество парковочных мест: 15

Аналог 3

avito.ru/serafimovich/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_85\_m\_2002465919?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW...

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Сдам помещение свободного назначения, 85 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



320 Р в месяц за м<sup>2</sup> ∨  
320 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 988 490-33-74

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Сообщения

avito.ru/serafimovich/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_85\_m\_2002465919?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW...

#### О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная  
Общая площадь: 85 м<sup>2</sup> | Тип аренды: прямая  
Этаж: 1

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

#### Расположение

Волгоградская обл., Серафимовичский р-н, городское поселение Серафимович, Серафимович, ул. Миронова, 14



Скрыть карту

320 Р в месяц за м<sup>2</sup> ∨  
320 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 988 490-33-74

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдвёте?

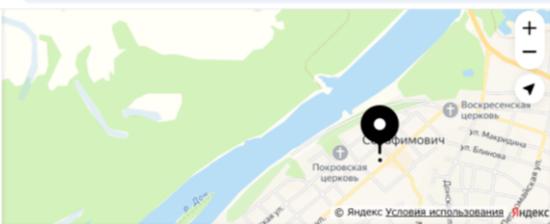
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

avito.ru/serafimovich/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_85\_m\_2002465919?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiUzb2NhbFByaW...



#### Описание

Сдаются в аренду нежилые помещения с отдельным входом 85 кв.м, в т.ч. (на первом этаже 26,5 кв.м., 28,7 кв.м и подвал 29,8 кв.м). Арендная плата от 320 руб. в месяц за 1 кв.м.  
Подойдет для размещения банка, пункта приема платежей, пункта выдачи заказов, абонентского отдела, магазина, точки быстрого питания.

#### О здании

Тип здания: другой | Парковка: на улице

320 Р в месяц за м<sup>2</sup> ∨  
320 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 988 490-33-74

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Аналог 4

avito.ru/pallasovka/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_60\_m\_3922414045?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9y...

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Сдам помещение свободного назначения, 60 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



2023-12-8 14:32

300 Р в месяц за м<sup>2</sup> **в месяц за м<sup>2</sup>** 300 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 988 490-11-72

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015

Сообщения

avito.ru/pallasovka/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_60\_m\_3922414045?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9y...

### О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная  
Общая площадь: 60 м<sup>2</sup> | Тип аренды: прямая  
Этаж: 1

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Волгоградская обл., Палласовский р-н, городское поселение Палласовка, Палласовка, Коммунистическая ул., 1

Скрыть карту



300 Р в месяц за м<sup>2</sup> **в месяц за м<sup>2</sup>** 300 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 988 490-11-72

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

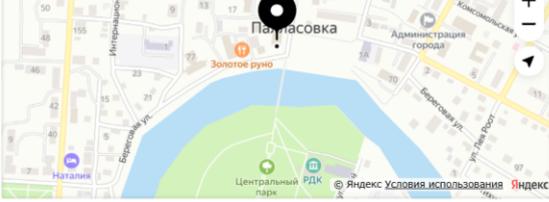
Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

avito.ru/pallasovka/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svodnogo\_naznacheniya\_60\_m\_3922414045?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiUsb2NhbFByaW9y...



**300 Р**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾  
300 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 988 490-11-72

Написать сообщение

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ▸

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015 🏆  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения ^

**Описание**

Сдаются в аренду нежилые помещения на первом этаже, 60 кв.м., арендная плата 300 руб. в месяц за 1 кв.м.  
Здание находится в центре города, подойдет для размещения парикмахерской, косметического кабинета, спортзала.

**О здании**

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3922414045 · 7 ноября в 20:08 · 1653 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Документы Оценщика:  
Полис добровольного страхования при осуществлении оценочной деятельности**

Оформлено в ФСЦ  
**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23550В4000016**

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма «Центр Аналитик»	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> Российская Федерация, г. Волгоград, ул. Коммунистическая, д. 21.	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности	
<b>Страховая сумма</b> 100 000 001 руб. 00 коп. (Сто миллионов один рубль 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 34 000 руб. 00 коп. (Тридцать четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	<b>0,034%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере <b>20 400 руб. 00 коп.</b> (Двадцать тысяч четыреста рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «10» января 2024 г.; - второй страховой взнос в размере <b>13 600 руб. 00 коп.</b> (Тринадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «10» июня 2024 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «10» января 2024 г. по «09» января 2025 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2.-10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере <b>1 000 000 руб. 00 коп.</b> (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**  
**Страховое акционерное общество «ВСК»**  
 Место нахождения:  
 Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Островная, д. 4  
 Волгоградский филиал:  
 400005, г. Волгоград,  
 пр. им. В.И. Ленина, д. 56А

От имени Страховщика:  
  
 (О.Л. Мочалова)  
 М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Волгоград

Дата выдачи «20» декабря 2023г.

## Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

**Красюкова Майя Константиновна**

ИНН 344813547432

включен в реестр СРО «СФСО»:  
11.07.2018 г., регистрационный № 646

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «11» июля 2024 г.

Президент

М.А. Скатов



0818

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

**Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости»**

**Полис обязательного страхования ответственности оценщика**

ДОГОВОР №69/125-4996479

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Волгоград

«09» апреля 2024 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Ф.И.О.: Красноюкова Майя Константиновна Дата рождения: 16.05.1984 г. Адрес: Волгоградская область, г. Волгоград, ул.им. Пожарского, дом 352 корп.3 кв.1 тел.: +7(927) 534 82 82 Паспорт: серия и номер: 1804 №421657 Выдан УВД Красноармейского района гор. Волгограда 17.07.2004 г.		
<b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:</b>	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причинивший вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и(или) третьим лицам.		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегативная):</b>	5 000 000 (пять миллионов) рублей.		
<b>ФРАНШИЗА (безусловная):</b>	Не установлена		
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «19» апреля 2024 г. по «18» апреля 2025 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховой случай, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	4000 (четыре тысячи) рублей. уплачивается: одновременно, в срок до «18» апреля 2024 г.		
<p>Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При невозможности соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.</p> <p>При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Директор филиала АО «МАКС» в г. Волгограде  (Е.В. Андреева) (подпись)	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	С Правилами страхования ознакомлен и согласен.  (М.К. Красноюкова) (подпись)
			
	«09» апреля 2024г.		«09» апреля 2024 г.
<b>Полис выдал:</b>	Е.В. Андреева	38636	подпись

**Фидиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.11.2024, поступившего на рассмотрение 12.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
12.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276226961	
Кадастровый номер:	34:13:130021:1212
Номер кадастрового квартала:	34:13:130021
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:224:001:010117200; Условный номер 34-34-18/006/2008-208
Местоположение:	Волгоградская область, р-н. Котельниковский, г. Котельниково, ул. Гришина, д. 126, пом. подвал
Площадь:	195.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Подвальное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1166407.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:13:130021:395
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.12.1993



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

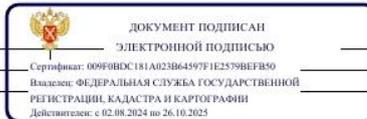
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
12.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276226961			
Кадастровый номер:		34:13:130021:1212	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Федоров Андрей Леонтьевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КОТЕЛЬНИКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОТЕЛЬНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 2	
		Всего листов выписки: 3	
12.11.2024г. № КУВИ-001/2024-276226961			
Кадастровый номер:		34:13:130021:1212	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Котельниковское городское поселение Котельниковского муниципального района Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/018-34/018/020/2016-362/3 27.07.2016 10:55:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание многоквартирного жилого дома

(назначение нежилого строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край	Волгоградская
Район	Котельниковский
Город (др. поселение)	г.Котельниково
Улица (улицы)	ул. Гришина, 12 «Б»

Инвентарный номер	18:224:001:010117200					
Номер в реестре	021293:001:010117200					
Кадастровый номер						
	18	224	001	01011720	0	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Изготовлен по состоянию на «02» декабря 1993  
Составлен по состоянию на « 21 » ноября 2006г.

Наименование организации технической инвентаризации	
Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение	
Директор (Ф.И.О.)	Подпись
Муравьева Л.А.	







VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа										
Элементы		Год постройки		1992		Число этажей		1		
Группа капитальности			Вид внутренней отделки							
Код	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) К-0,71	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к Удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элементы	в строении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Фундаменты	Ж/бетонные блоки подвала	хорошее							
	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные, расш. швов	-//-							
	б) Перегородки	Ж/бетонные плиты	-//-							
Перекрытия	чердачное	Ж/б плиты	-//-							
	междуэтажное	Ж/б плиты	-//-							
	надподвальное	Ж/б плиты	-//-							
	Крыша	Мягкая кровля	-//-							
	Полы	Дощатые по лагам	-//-							
Проемы	оконные	Двойные створные	-//-							
	дверные	Простые	-//-							
	Внутренняя отделка	М/шт. побелка	-//-							
Санитарно и электротехнические работы	отопление	Центральное								
	водопровод	Центральный								
	канализация	Центральная								
	горячее водосн.									
	ванны									
	электроосвещ.	Скрытая проводка	-//-							
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
	Прочие работы	Отмостка цементная	-//-							
Итого				100						
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = \% \quad 10\%$						

Литера код А		Год постройки 1992		Число этажей 1					
Группа капитальности		Вид внутренней отделки							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) К-0,71	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к Удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения
									элементы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Земляные работы	хорошее						
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные, ж/б блоки	-//-						
	б) Перегородки	Ж/бетонные плиты	-//-						
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное	Ж/б плиты	-//-					
4	Крыша								
5	Полы	Дошчатые по лагам, линолеум, цемент	-//-						
6	Проемы	оконные	Двойные створ. в прямых	-//-					
		дверные	Простые	-//-					
7	Внутренняя отделка	М/шт, побелка, обои	-//-						
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	Центральное						
		водопровод	Центральный						
		канализация	Центральная						
		горячее водосн.							
		ванны							
		электроосвещ.	Скрытая проводка	-//-					
		радио							
		телефон							
9	Прочие работы	Отмостка цементная	-//-						
		прямки							
Итого				100					

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



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

№	Литер по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения											Итого	Высота помещения
					Производ-е		Основная	Вспомогат-ельная	11	12	13	14	15	16	17		
					общая	вспомогат-ельная											
5				6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1			1	Коридор	4,2	4,2										2,30	
2			2	Коридор	16,0	16,0										-/-	
3			3	Кабинет	8,6	8,6										-/-	
4			4	Кабинет	17,2	17,2										-/-	
5			5	Туалет	1,2	1,2										-/-	
6			6	Туалет	1,2	1,2										-/-	
7			7	Туалет	1,8	1,8										-/-	
8			8	Туалет	3,5	3,5										-/-	
9			9	Туалет	1,3	1,3										-/-	
10			10	Туалет	1,3	1,3										-/-	
11			11	Коридор	2,6	2,6										-/-	
12			12	Кабинет	10,8	10,8										-/-	
13			13	Кабинет	12,1	12,1										-/-	
14			14	Кабинет	8,8	8,8										-/-	
15			15	Касса	3,6	3,6										-/-	
16			16	Коридор	9,2	9,2										-/-	
17			17	Кубовая	18,1	18,1										-/-	
18			18	Кубовая	5,9	5,9										-/-	
19			19	Бухгалтерия	22,4	22,4										-/-	
20			20	Кладовая	14,8	14,8										-/-	
21			21	Кабинет	11,6	11,6										-/-	
22			22	Кабинет	19,3	19,3										-/-	
				Итого по подвалу:	195,5	195,5											

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения											Высота помещений
						Производ-е		жизля		вспомогат-ельная		основная		вспомогат-ельная		основная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	А	1		1	Лестничная клетка	11,3	11,3										2,50
				2	Коридор	14,7	14,7										-//-
				3	Щитовая	11,5	11,5										-//-
			2	4	Лестничная клетка	11,3	11,3										-//-
				5	Коридор	14,7	14,7										-//-
			3	6	Лестничная клетка	11,3	11,3										-//-
				7	Коридор	14,7	14,7										-//-
			4	8	Лестничная клетка	11,3	11,3										-//-
				9	Коридор	14,7	14,7										-//-
			5	10	Лестничная клетка	11,3	11,3										-//-
				11	Коридор	14,7	14,7										-//-
					Итого:	141,5	141,5										
					Всего по дому:	1266,4	779,5	486,1									