



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Оценка Бизнес Консалтинг»

400005, г. Волгоград, ул. Коммунистическая, дом 21, этаж 3, офис 42
ИНН 3444112022 КПП 344401001 ОГРН 1043400310128 от 12.01.2004г
тел. 23-01-64; 24-19-92 (факс); 8-902-312-63-60; e-mail: obk04@bk.ru
р/с 40702810910080000695 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ ПАО
г. Москва к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 7702070139

Дата определения стоимости (дата оценки): 19 февраля 2021г.

Дата составления Отчета об оценке: 01 марта 2021г.

рег. № 008/1-21 от 01 марта 2021г.

Экз. № _____

ОТЧЕТ

***об определении рыночной стоимости арендной платы за пользование
объектом аренды: встроенным нежилым помещением
общей площадью 10,3 кв.м (1 этаж)
кадастровый номер 34:34:010030:6537
находящимся по адресу:
г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15***

ЗАКАЗЧИК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:
*Департамент муниципального имущества
администрации Волгограда*

**Общество с ограниченной ответственностью
«ОценкаБизнесКонсалтинг»**

400005, г. Волгоград, ул. Коммунистическая, д.21, этаж 3, офис 42
тел.: (8442) 23-01-64, 24-19-92, e-mail: obk04@bk.ru
ИНН 3444112022 КПП 344401001 ОГРН 1043400310128
р/с 40702810910080000695 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ ПАО г. Москва

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к Отчету рег. №008/1-21 от 01 марта 2021г.

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

В соответствии с муниципальным контрактом №1 от 04.02.2021г. и техническим заданием №2021/1/10 от 18.02.2021г. специалист-оценщик Оголь В.А. на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом Обществом с ограниченной ответственностью «ОценкаБизнесКонсалтинг» (далее – ООО «О.Б.К.»), отвечающим требованиям статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции) провел оценку рыночной стоимости арендной платы за пользование следующим объектом аренды: встроенным нежилым помещением общей площадью 10,3 кв.м (1 этаж), кадастровый номер 34:34:010030:6537, находящимся по адресу: г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15.

Под объектом оценки понимается право пользования в течение расчетного периода (час, месяц, год) объектом аренды (арендная плата).

Оценка проведена по состоянию на 19 февраля 2021г., что совпадает с датой проведения осмотра объекта аренды, его местоположения и ближайшего окружения.

Оценка основывалась на собранной информации по рынку аренды нежилых помещений коммерческого использования в Тракторозаводском районе Волгограда. Вся информация, собранная и использованная в процессе проведения оценки, получена, из официальных, а также публично доступных источников информации и считается достоверной. Везде, где это было необходимо, указывался источник информации

Специалистом-оценщиком в ходе выполнения оценки проведен визуальный осмотр и обследование объекта аренды, подробное описание которого приведено в разделе 6 Отчета, а расчеты, подтверждающие стоимость в разделе 9 Отчета.

Специалист-оценщик имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации на основании:

– членства в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (сокращенное наименование Ассоциация «МСО») (рег. №0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «МСО» под рег. №388. Дата регистрации в реестре (дата выдачи свидетельства) 06 февраля 2008г.

– договора обязательного страхования гражданской ответственности №213700-035-000005 от 25.01.2021г. заключенного с Волгоградским филиалом ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора: с 30.01.2021г. по 29.01.2022г. Выдан полис страхования №213700-035-000005. Страховая сумма 500 тыс. руб.

– наличия действующего квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №012438-1 от 21 мая 2018г. Срок действия до 21 мая 2021г.

Ответственность ООО «О.Б.К.», с которым специалист-оценщик заключил трудовой договор, по обязательному страхованию застрахована (в соответствии с требованиями статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.) в Волгоградском филиале ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ», что подтверждено Договором страхования №213700-035-000004 от 25.01.2021г. Срок действия договора: с 29.01.2021г. по 28.01.2022г. Выдан полис страхования №213700-035-000004. Страховая сумма 5 млн. руб.

Целью и предполагаемым использованием результата оценки являлось *определение рыночной стоимости арендной платы для управления и распоряжения муниципальной собственностью*.

В соответствии с предполагаемым использованием результата оценки, определяемым видом стоимости является *рыночная стоимость*, рассчитываемая в соответствии со Стандартами оценки и нормативными документами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности. Нормативной базой для проведения оценки являлся Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другие нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность в РФ.

Оценка основывалась на собранной информации о состоянии рынка аренды коммерческой недвижимости Волгограда (на дату оценки) и сведениях об объекте аренды (местоположение, площадь, уровень отделки и другие ценообразующие факторы). Вся информация, собранная и использованная в процессе проведения оценки, получена, из официальных, а также публично доступных источников информации и, по мнению специалиста-оценщика, может считаться достоверной. Везде, где это было необходимо, указывался источник информации

Все сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результата оценки (стоимости объекта оценки), по мнению специалиста-оценщика, были приведены в тексте Отчета.

На основании проведенного осмотра объекта аренды, его местоположения и ближайшего окружения, собранной информации по рынку коммерческой аренды Тракторозаводского района Волгограда, выполненных расчетов и сделанных выводов, представленных в приведенном ниже Отчете, специалист-оценщик пришел к заключению, что **итоговая рыночная стоимость объекта оценки** (право пользования в течение расчетного периода объектом аренды (арендная плата)), по состоянию на дату оценки, с учетом высказанных в разделе 3 Отчета допущений оценивается:

**за площ. 10,3 кв.м – 1 751 (одна тысяча семьсот пятьдесят один) руб./мес (без НДС)
за 1 кв.м – 170 (сто семьдесят) руб./мес (без НДС)**

Комментарий (к итоговой рыночной стоимости):

- В соответствии с заданием на оценку (см. раздел 1 Отчета) возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не устанавливались.

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для предполагаемого использования результата оценки (см. раздел 1 Отчета) в течение шести месяцев с даты составления Отчета

(с 01 марта 2021г.) (Основание: ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции)).

Обращаем Ваше внимание на то, что любой опубликованный документ со ссылкой на настоящий Отчет должен содержать перечень всех допущений, приведенных в разделе 3 Отчета.

Если у Вас возникнут вопросы по содержанию Отчета, обращайтесь по телефонам: (8442) 23-01-64, 24-19-92.

Директор ООО «О.Б.К.»

В.А. Оголь

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 8 |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 9 |
| 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 11 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ..... | 12 |
| 6.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ | 12 |
| 6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ И ЖИЛОГО ДОМА, В КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН..... | 13 |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВОЛГОГРАДА | 16 |
| 7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ АРЕНДЫ | 16 |
| 7.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ | 16 |
| 7.2.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ ОБ АРЕНДНЫХ СТАВКАХ И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ | 16 |
| 7.2.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ..... | 17 |
| 8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 23 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)..... | 25 |
| 9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА, ПРИМЕНЕННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 25 |
| 9.2. . ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 27 |
| 9.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 27 |
| 9.2.1.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) ПО АРЕНДЕ | 27 |
| 9.2.1.1.1 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА АРЕНДЫ И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ..... | 27 |
| 9.2.1.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ..... | 33 |
| 9.2.1.1.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ СОСТАВА ЦЕНОБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ (ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ)..... | 33 |
| 9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 39 |
| 10. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ | 40 |
| 11. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА | 41 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | |
| ◆ Правоустанавливающие (правоудостоверяющие), кадастровые и технические документы на объект аренды (свидетельство о государственной регистрации, кадастровый паспорт, план помещения из технического паспорта). | |
| ◆ Фотографии объекта аренды (фототаблица). | |
| ◆ Информация по объектам-аналогам (скриншоты объявлений публичной оферты). | |
| ◆ Документы на специалиста-оценщика, выполнившего оценку объекта оценки (выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис обязательного страхования ответственности) | |
| ◆ Документы на юридическое лицо, с которым специалист-оценщик заключил трудовой договор (полис обязательного страхования ответственности) | |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|--|
| Номер и дата составления технического задания на оценку: | №2021/1/10 от 18.02.2021г. |
| Сведения об объекте аренды и его составе | |
| Объект оценки: | Арендная плата (в т.ч. за единицу (1 кв.м) площади) за пользование объектом аренды (арендуемым помещением) |
| Объект аренды: | Встроенное нежилое помещение общей площадью 10,3 кв.м (1 этаж) |
| Адрес местоположения объекта аренды: | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15 |
| Кадастровый номер объекта аренды: | 34:34:010030:6537 |
| Состав объекта аренды: | Состоит из одного нежилого помещения (комнаты) общей площадью 10,3 кв.м в составе: 1 кабинет |
| Характеристики объекта аренды и его оцениваемых частей | |
| Общая характеристика объекта аренды: | Встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже 9-этажного многоквартирного жилого дома. Вход в объект аренды через подъезд жилого дома |
| Общая характеристика помещений объекта аренды: | Представляют собой помещение административно-бытового функционального (проектного) назначения. Текущее использование – не используются |
| Права, учитываемые при оценке, ограничения, обременения этих прав | |
| Имущественные права на объект аренды: | Собственность городского округа город-герой Волгоград |
| Правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ: | Свидетельство о государственной регистрации права 34АА 262309. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Дата выдачи 18.02.2011г. |
| Вид, номер и дата государственной регистрации: | Собственность, 34-34-01/068/2011-71 от 18.02.2011г. |
| Права на объект аренды, которые подлежат оценке | Аренда |
| Ограничения (обременения) прав на объект аренды (его части): | Отсутствуют |
| Информация о проводимой оценке | |
| Цель оценки: | Определение стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результата оценки: | Для целей управления и распоряжения муниципальной собственностью |
| Вид определяемой стоимости: | Рыночная стоимость |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | Использовать для собственных целей Заказчика только в соответствии с предполагаемым использованием. Использование для каких-либо иных целей, без письменного на то согласия Исполнителя, не предусмотрено. |
| Дата определения стоимости (дата оценки): | Календарная дата проведения осмотра объекта аренды |
| Дата проведения осмотра объекта оценки: | В период с даты заключения договора на проведение оценки, до завершения срока проведения оценки |
| Срок проведения оценки: | 7 рабочих дней |
| Допущения, на которых должна основываться оценка: | - Права на объект аренды считаются достоверными и свободными от каких-либо претензий или ограничений - Количественные показатели объекта аренды определяются на основе представленных Заказчиком материалов технической инвентаризации, правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, сведений Единого государственного реестра недвижимости |

| | |
|---|--|
| Требования к проведению оценки и составлению Отчета об оценке: | <p>Оценка должна быть проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции) – Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1-3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№297-299. – Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. – Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденных Наблюдательным советом Ассоциация «МСО» Протокол №19 от 11.07.2016г |
| Требования к представлению итоговой стоимости объекта оценки (в соответствии с требованиями п.30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»): | Стоимость объекта оценки должна быть указана без установления возможных границ интервала, в котором она может находиться |
| Требования к предоставлению результата оценки (Отчета об оценке): | <ul style="list-style-type: none"> – Отчет об оценке должен быть предоставлен в печатном виде на стандартной бумаге формата А4, сброшюрован, прошит и подписан организацией и специалистом-оценщиком. – Отчет об оценке также должен быть предоставлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной подписью организации и специалиста-оценщика. - В приложении к Отчету обязательно наличие копий: правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, технической и иной документации на объект аренды, сведений (документов) по специалисту-оценщику, выполнившему оценку объекта оценки, а также других документов и информации, предусмотренных стандартами оценки. |
| Дополнительные сведения и условия, являющиеся важными для полного и недвусмысленного толкования результата оценки: | Нет |
| Особые условия: | Перед проведением услуги по оценке объекта оценки Заказчик ознакомлен с положениями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7; требованиями Федерального законодательства к субъектам оценочной деятельности – оценщикам, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов. |

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении оценки и составлении Отчета об оценке, специалист-оценщик, использовал следующие стандарты оценки.

1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297. Настоящий федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298. Настоящий федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

3) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Обоснование использования федеральных стандартов оценки №№1-3. Положения вышеперечисленных стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации, определении любого вида стоимости объекта оценки, применении подходов и методов к определению стоимости объекта оценки.

4) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет требования к проведению оценки недвижимости и развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО№2, ФСО№3. Его положения не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

Обоснование использования федерального стандарта оценки №7. Положения настоящего Федерального стандарта оценки являются обязательными к применению при оценке недвижимости.

5) Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Утверждены Наблюдательным советом Ассоциация «МСО» протокол №19 от 11.07.2016г.

Обоснование использования стандартов и правил саморегулируемой организации. Положения вышеперечисленных стандартов являются обязательными к применению членами саморегулируемой организации при осуществлении оценочной деятельности, в части не противоречащих требованиям Федерального закона об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1) Настоящий Отчет об оценке (*далее по тексту Отчет*) действителен только в полном объеме. Использование отдельных его выводов, частей или разделов в отрыве от контекста самого Отчета является не корректным, и не будет отражать мнение специалиста-оценщика об итоговой стоимости объекта оценки. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если это специально не оговорено в Отчете.

2) Специалист-оценщик (*далее по тексту Оценщик*) не несет ответственности за юридическое описание объекта аренды или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Права на объект аренды считаются достоверными и свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые, в случае их наличия, были оговорены в Отчете. Изучение материалов и документов, представленных Заказчиком, проводилось при допущении, что они верно отражают правовое положение объекта аренды.

3) Заказчик может использовать результат оценки (*Отчет*) только в соответствии с предполагаемым использованием (*см. раздел 1 Отчета*). Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Оценщик не несет ответственность за неиспользование или не надлежащее использование Отчета.

4) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии и т.п.) по объекту аренды. Все обзорные материалы, если таковые имеются, включены в Отчет исключительно для того, чтобы пользователи Отчета получили более полное представление об объекте аренды.

5) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (внешних и внутренних), не доступных для получения их Оценщиком, способных влиять на состояние объекта аренды и которые в последствии могли бы повлиять на стоимость объекта оценки (кроме тех, которые, в случае их известности, были оговорены в Отчете). Оценщик не несет ответственности за возможное наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых, которые были не доступны и не известны Оценщику на момент осмотра объекта аренды, и о которых он не знал в процессе выполнения оценки.

6) Исходные данные и различного рода информация, собранные и используемые Оценщиком в ходе выполнения оценки объекта оценки, получены из публично доступных источников информации и могут считаться достоверными. *Информация по рынку коммерческой аренды и объектам-аналогам использовалась, только если она была опубликована или сделки совершились до даты проведения оценки.* Оценщик не может гарантировать абсолютную достоверность используемых материалов и информации, то для всех сведений, там, где это было необходимо, указывался источник информации.

7) Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления Отчета, если в течение данного периода времени состояние рынка аренды совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические и др. условия). Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение этих и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

8) Количественные показатели объекта аренды определяются на основе представленных Заказчиком материалов технической инвентаризации, правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, сведений Единого государственного реестра недвижимости.

9) Результат оценки, приведенный в Отчете, представляет собой независимое суждение Оценщика о стоимости объекта оценки, который основан на анализе рынка аренды и расчетных данных, и который может быть принят Заказчиком и пользователями Отчета для его применения в соответствии с предполагаемым использованием (*см. раздел 1 Отчета*).

10) Любой опубликованный документ со ссылкой на настоящий Отчет должен содержать перечень всех допущений, приведенных в этом разделе Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик (юридическое лицо):

- *Наименование:* Департамент муниципального имущества администрации Волгограда
- *Адрес местонахождения:* 400066, г. Волгоград, ул. Волгодонская, 16
- *Регистрационные сведения:* ИНН 3444074200 КПП 344401001 ОГРН 1023403446362 от 6 декабря 2002 г.
- *Контактная информация:* тел:(8442) 33-35-01, факс: (8442) 33-35-04

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнитель (юридическое лицо)

- *Наименование:* Общество с ограниченной ответственностью «ОценкаБизнесКонсалтинг» (сокращенное наименование ООО «О.Б.К.»)

- *Юридический адрес:* 400005, г. Волгоград, ул. им. Маршала Чуйкова, 39 - 75.

- *Адрес фактического местонахождения:* 400005, Волгоград, ул. Коммунистическая, 21, эт.3, оф.42

- *Регистрационные сведения:* Зарегистрировано 12 января 2004г. ИМНС №3444 по Центральному району г. Волгограда, ОГРН 1043400310128, дата присвоения ОГРН – 12 января 2004г.

- *Реквизиты:* ИНН 3444112022 КПП 344401001, р/с 40702810910080000695 в Филиале

"Центральный" Банка ВТБ ПАО г. Москва, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411, ИНН 7702070139

- *Контактная информация:* тел: (8442) 24-19-92,

- *Адрес электронной почты:* e-mail: obk04@bk.ru

- *Сведения об обязательном страховании юридического лица (в соответствии с требованиями статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции):* Ответственность ООО «О.Б.К.» застрахована в Волгоградском филиале ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Адрес: 400131, г. Волгоград, ул. Советская, 27, тел. (8442) 23-96-56, факс (8442) 26-60-16), что подтверждено Договором страхования №213700-035-000004 от 25.01.2021г. Срок действия договора: с 29.01.2021г. по 28.01.2022г. Выдан полис страхования №213700-035-000004. Страховая сумма 5 млн. руб.

- *Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции):*

Требования выполнены

Специалист-оценщик (работающий на основании трудового договора с Исполнителем) подписавший данный отчет

- *Ф.И.О.:* Оголь Вадим Алексеевич.

- *Стаж работы в оценочной деятельности* - с июля 1995г.

- *Почтовый адрес:* 400005, Волгоград, ул. им. Маршала Чуйкова, д.39 кв.75

- *Номер контактного телефона:*(8442) 23-01-64

- *Адрес электронной почты:* obk2004@mail.ru

- *Сведения о высшем образовании:* Образовательное учреждение – Волгоградский политехнический институт. Квалификация «Инженер». Год окончания – 1992г. Диплом – ФВ №378121 выдан 02 марта 1992г. рег. №920074

- *Сведения об образовании в области оценочной деятельности:* Образовательное учреждение – Ростовский государственный строительный университет (РГСУ). Институт подготовки и переподготовки специалистов. Программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификация «Оценщик стоимости предприятия (бизнеса)». Год окончания – 2002г. Диплом о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности – ПП №422290 выдан 15 июня 2002г.

- *Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:* Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (сокращенное наименование Ассоциация «МСО») Адрес: 344022 г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26 оф. 606, тел: (8632) 99 42-29, 99 42-30 (рег. №0005 в Едином государственном реестре РФ саморегулируемых организаций оценщиков). Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «МСО» под рег. №388. Дата регистрации в реестре (дата выдачи свидетельства) 06 февраля 2008г.

- *Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности специалиста-оценщика (в соответствии с требованиями статьи 24.7. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции):* Ответственность застрахована в Волгоградском Филиале ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ» (Адрес: 400131, г. Волгоград, ул. Советская, 27, тел. (8442) 23-96-56, факс (8442) 26-60-16), что подтверждено договором обязательного страхования гражданской ответственности №213700-035-000005 от 25.01.2021г. Срок действия договора: с 30.01.2021г. по 29.01.2022г. Выдан полис страхования №213700-035-000005. Страховая сумма 500 тыс. руб.

- *Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности:* Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №012438-1 от 21 мая 2018г. Срок действия до 21 мая 2021г.

- *Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции):*

Требования выполнены

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

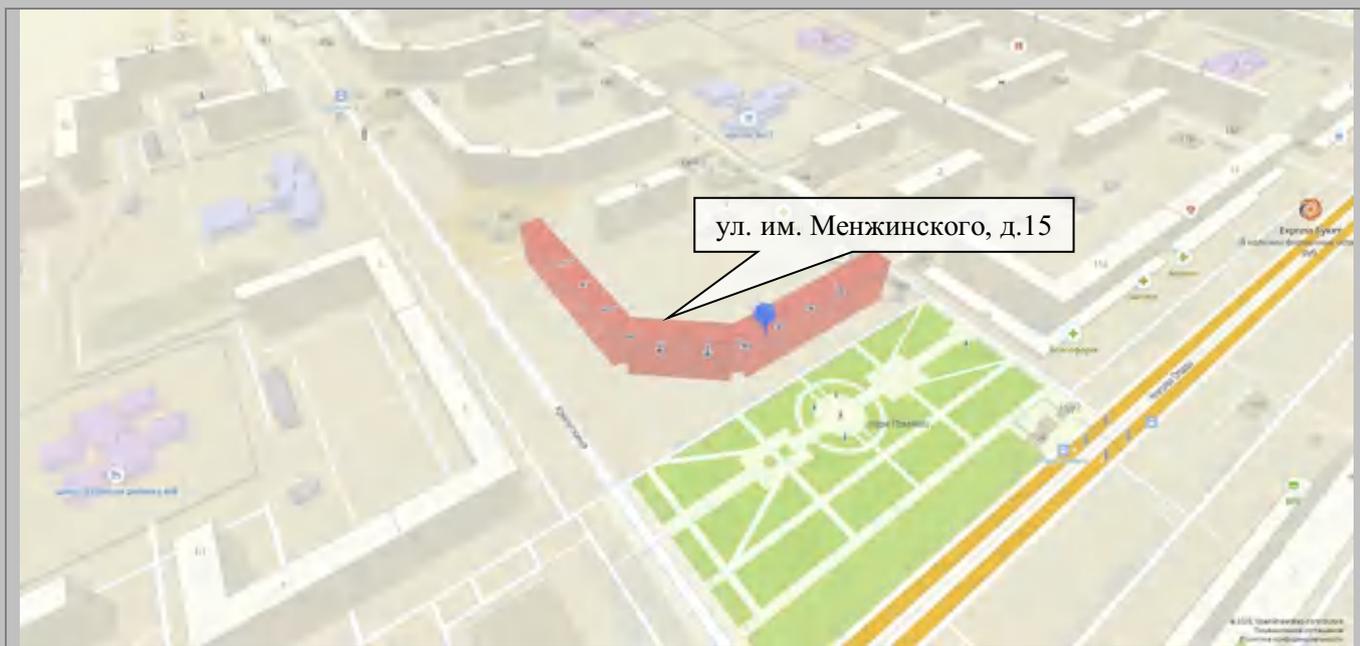
Сторонние организации и специалисты к выполнению данной оценки не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки: | Муниципальный контракт №1 от 04.02.2021г. Задание на оценку №2021/1/10 от 18.02.2021г. |
| Общая информация, идентифицирующая объект аренды: | |
| Объект оценки: | Арендная плата (в т.ч. за единицу (1 кв.м.) площади) за право пользования объектом аренды (арендуемым помещением) |
| Объект аренды: | Встроенное нежилое помещение общей площадью 10,3 кв.м (1 этаж) |
| Адрес местоположения объекта аренды: | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15 |
| Кадастровый номер: | 34:34:010030:6537 |
| Состав объекта аренды: | Состоит из одного нежилого помещения (комнаты) общей площадью 10,3 кв.м в составе: 1 кабинет |
| Имущественные права на объект аренды: | Собственность городского округа город-герой Волгоград |
| Правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ: | Свидетельство о государственной регистрации права 34АА 262309. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Дата выдачи 18.02.2011г. |
| Вид, номер и дата государственной регистрации: | Собственность, 34-34-01/068/2011-71 от 18.02.2011г. |
| Права на объект аренды, которые подлежат оценке: | Аренда |
| Результаты оценки | |
| Результат оценки объекта оценки, полученный при применении: – затратного подхода – сравнительного подхода – доходного подхода | не применялся (обоснование см. раздел 9.1 Отчета) 1 751 руб./мес (170 руб./м ² /мес) не применялся (обоснование см. раздел 9.1 Отчета) |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (округл.): – за площадь 10,3 кв.м – за 1 кв.м | – 1 751 руб./мес (без НДС) – 170 руб./мес (без НДС) |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | - Использовать для собственных целей Заказчика только в соответствии с предполагаемым использованием. - Использование для каких-либо иных целей, без письменного на то согласия Исполнителя, не предусмотрено. |

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**6.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

| Местоположение, окружение, инфраструктура | | |
|--|--|--|
| Местоположение здания (жилого дома) в котором расположен объект аренды: | Расположен в мкрн. «Спартановка» внутри квартальной жилой застройки по ул. им. Менжинского, в 120м. от пересечения с ул. им. Николая Отрады в 50м. от парка Памяти | |
| Ближайшее окружение: | Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Николая Отрады, Менжинского, Кропоткина (9,16-этажные жилые дома, в основном с панельного типа) | |
| Социальная инфраструктура: | Имеет высокий уровень развития (объекты дошкольного и среднего образования, здравоохранения, торговли и сервиса) | |
| Инженерная инфраструктура и ее состояние | Электроснабжение; централизованное теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (канализация); городская сеть газоснабжения. В технически исправном рабочем состоянии | |
| Статус (репутация) района расположения: | В достаточной степени привлекателен для проживания и ведения торговой деятельности (бизнеса) | |
| Тенденции и перспектива в развитии района расположения: | Точечная застройка объектами жилой недвижимости высотной этажности (более 10 этажей) | |
| Благоустройство территории прилегающей к зданию (жилому дому) объекта аренды: | | |
| Объекты благоустройства : | Дворовые проезды с твердым покрытием в хорошем состоянии, уличное освещение, озеленение древесно-кустарниковое, в 50м. находится парковая зона (парк Памяти) | |
| Транспортная доступность: | | |
| Виды транспорта: | Ближайшая остановка общественного транспорта | Расстояние до ближайшей остановки |
| Троллейбус, автобус, маршрутное такси | Парк Памяти | 150м |
| Скоростной трамвай | – | – |
| Удаленность от центра и главных улиц района (города): | | |
| | Расстояние | Примечание |
| Административного центра района | 2,4км. | пр-кт им. В.И. Ленина, 207 |
| 1-я продольная магистраль | 150м | по ул. им. Николая Отрады |
| Ближайший центр общественно-деловой активности | 0,9 км | пересечение ул. Н. Отрады и ул. Академика Богомольца |
| Расположение на карте здания (жилого дома), в котором находится объект аренды | | |
| <i>Источник: https://2gis.ru/volgograd</i> | | |



Положительные характеристики местоположения:

- ◆ развитая социальная и инженерная инфраструктура
- ◆ расположение в густонаселенном массиве многоквартирной жилой застройки Тракторозаводского района (мкрн «Спартановка»).

Отрицательные характеристики местоположения:

- ◆ расположение в относительном удалении от остановки общественного транспорта,
- ◆ расположение в удалении от основного автомобильного и пешеходного потока (трафика) проходящего по ул. им. Николая Отрады.

ВЫВОД РАЗДЕЛА 6.1: Анализ местоположения многоквартирного жилого дома, в котором находится объект аренды, позволяет предположить, что его привлекательность с точки зрения местоположения, по мнению специалиста-оценщика, по шкале (высокая, выше среднего, средняя, ниже среднего, низкая) – средняя, так жилой дом располагается внутри квартальной застройки, в стороне от основного автомобильного и пешеходного потока (трафика) проходящего по ул. им. Николая Отрады и не просматривается с этой улицы, а объекта аренды – ниже среднего, так как не имеет отдельного входа (только через подъезд жилого дома) в стороне от пешеходного потока (трафика) жителей близлежащих домов проходящего по ул. им. Менжинского.

6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ И ЖИЛОГО ДОМА, В КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН

Строительно-технические характеристики объекта аренды и многоквартирного жилого дома, в котором он расположен, архитектурно-планировочные решения и конструктивные параметры, а также вид и состояние внутренней отделки объекта аренды определено путем визуального обследования во время осмотра, результаты которого представлены ниже.

| Общие сведения | |
|---|--|
| Общая характеристика объекта аренды: | Представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже многоквартирного жилого дома. Состоит из одного нежилого помещения (комнаты) общей площадью 10,3 кв.м. в составе: 1 кабинет. Вход в помещения объекта аренды осуществляется через подъезд жилого дома. |
| Характеристика помещений объекта аренды: | Административно-бытового функционального (проектного) назначения |
| Характер использования объекта аренды: | Текущее – не используется Предполагаемое – свободное коммерческое |
| Общая характеристика многоквартирного жилого дома, в котором находится объект аренды: | Представляет собой 9-этажный многоквартирный жилой дом 1984 года постройки, планировка «улучш» с ж/б перекрытиями, стены панельный, со встроенными |

| | |
|--|--|
| | нежилыми помещениями в подвале и на 1 этаже |
| Адрес местоположения: | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15 |
| Кадастровый номер объекта аренды: | 34:34:010030:6537 |
| Собственник объекта аренды: | Собственность городского округа город-герой Волгоград |
| Правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ: | Свидетельство о государственной регистрации права 34АА 262309. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Дата выдачи 18.02.2011г. |
| Вид, номер и дата государственной регистрации: | Собственность, 34-34-01/068/2011-71 от 18.02.2011г. |
| Дополнительные сведения: | нет |
| Технические характеристики объекта аренды: | |
| Общая площадь | 10,3 кв.м |
| Высота потолка: | 2,67 |
| Этаж расположения : | 1 |
| Наличие оконных проемов | есть |
| Наличие отдельного входа/выхода: | нет |
| Системы инженерного обеспечения жилого дома и объекта аренды: | |
| Отопление: | центральное (от ЦТП (котельной)) |
| Водоснабжение (холодное): | центральное (от городской сети) (в объекте оценки – отсутствует) |
| Водоснабжение (горячее): | центральное (приготовление горячей воды на ЦТП) (в объекте оценки – отсутствует) |
| Водоотведение (канализация): | сброс в городскую сеть (коллектор) (в объекте аренды – отсутствует) |
| Электроснабжение: | от квартальной ТП (от городской электросети) |
| Газоснабжение: | центральное (от городской сети) (в объекте оценки – отсутствует) |
| Вентиляция: | естественная |
| Внутренняя отделка объекта аренды: | |
| Стены: | Оштукатурены |
| Полы: | Бетонная подготовка |
| Потолок: | Оштукатурен, окрашен водоэмульсионными (известковыми) составами |
| Проемы: | Оконные – деревянные двойные створные Дверные – входная деревянная обшитая металлическим листом, межкомнатные - нет |
| Оценка состояния здания (жилого дома) и объекта аренды: | |
| Здание (жилой дом), в котором расположен объект аренды: | Удовлетворительное |
| Объект аренды: | Не вполне удовлетворительное. Требуется устройство внутренней отделки (по классификации Справочника оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов принимается как «требуется косметический ремонт»). |

Примечание: При описании оценки состояния здания (жилого дома) и объекта аренды, использовались следующие методические пособия:

- ◆ «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений». Составитель – Глав специалист Главгосархстройнадзора России, заслуженный строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон, Москва 1994г.

- ◆ «Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений» Составитель – С.Е. Фомин г. Санкт-Петербург МИПК СПбГТУ, 1994г.
- ◆ ВСН 53–86 (р.). Правила оценки физического износа жилых зданий. - М.: Госгражданстрой. 1988. Издание официальное.
- ◆ Справочник оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017

ВЫВОД РАЗДЕЛА 6.2: По результатам осмотра объекта аренды и многоквартирного жилого дома, в котором он расположен, можно отметить следующее.

Объект аренды расположен на 1 этаже 9-этажного многоквартирного жилого дома и представляет собой встроенное нежилое помещение административно-бытового функционального (проектного) назначения. Текущее использование – не используется, предполагаемое использование – свободное коммерческое. В комнате (помещении) имеется оконный проем. Доступ в объект аренды осуществляется через подъезд жилого дома. В объекте аренды требуется устройство внутренней отделки (см. фототаблицу).

Общее состояние внутренней отделки объекта аренды, по мнению специалиста-оценщика, оценивается как не вполне удовлетворительное, требуется текущий ремонт (принимается как «требуется косметический ремонт» - по классификации Справочника оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, в соответствии с качеством отделки и качеством используемых для отделки материалов и соответствию отделки текущему использованию объекта) (см. фототаблицу).

7. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВОЛГОГРАДА

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

Специалистом-оценщиком проведен анализ рынка недвижимости в Волгограде. Сбор данных осуществлялся путем изучения тематических подборок из специализированной печати Волгограда и на интернет-сайтах риэлтерских компаний и специализированных интернет-изданий. Все предложения на рынке объектов капитального строительства в Волгограде можно разделить на следующие группы:

1) Индивидуальные жилые дома (отдельно стоящие жилые дома, расположенные на обособленных земельных участках);

2) Коммерческая недвижимость производственного и производственно-складского назначения (производственные базы, производственные и производственно-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей);

3) Коммерческая недвижимость складского и торгово-складского назначения (логистические комплексы и торгово-складские базы, складские и торгово-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей);

4) Коммерческая недвижимость административно-офисного назначения (отдельно стоящие административно-бытовые корпуса предприятий, офисные здания, либо здания, предназначенные для соответствующих целей, встроенные офисные помещения и их части);

5) Коммерческая недвижимость торгового назначения (торговые комплексы и рынки, отдельно стоящие здания торгового назначения, торговые павильоны и нестационарные торговые объекты, встроенные нежилые помещения и их части, предназначенные для соответствующих целей)

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже коммерческой недвижимости (передача права собственности) и сдаче в аренду собственником таких объектов недвижимости.

Объект аренды, с учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования, по мнению специалиста-оценщика, может быть отнесен к следующему сегменту рынка недвижимости Волгограда – **коммерческая недвижимость административно-офисного назначения.**

7.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

7.2.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ ОБ АРЕНДНЫХ СТАВКАХ И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ

Не смотря на проявление кризисных явлений в экономике, начиная с весны 2020 года (с начала карантинных ограничений), правообладатели объектов недвижимости проявляли инертность и не стремились к заметному изменению ценовой политики, в части снижения цен или ставок аренды. Сохранение нарастающих негативных процессов в экономике страны в течение всего 2020г., привело к сокращению числа потенциальных покупателей и арендаторов на рынке недвижимости и аренды, что сказалось на активности на данных рынках, по сравнению с предыдущими (до карантинными) годами. По состоянию на дату оценки рынок коммерческой недвижимости и аренды как в большей части регионов страны, так и в частности Волгоградском регионе, можно рассматривать как *«неактивный»*. Сам рынок аренды развит и имеет довольно длительную историю своего развития, с падениями в кризисные периоды и последующими восстановлениями.

Нарастающая негативная экономическая ситуация заставляет арендаторов либо уплотняться, отказываясь от части помещений, либо искать помещения с более низкой арендной платой и соответственно низкого «качества». Некоторые арендаторы приостанавливают или завершают свою предпринимательскую деятельность, соответственно отказавшись от арендуемых помещений. В сложившейся ситуации большинство арендодателей стремятся идти на частичные уступки по арендной плате, чтобы сохранить арендатора «до лучших времен» и предоставляют им отсрочки по оплате или для новых арендаторов устанавливают «льготный период» на 1-2 месяца с «нулевой» арендной платой.

Для обеспечения допустимого уровня «загруженности» сдаваемых в аренду помещений, привлечения новых арендаторов и получения необходимого уровня выручки арендодатель может предоставить скидку в пределах 5-15% от первоначальной стоимости аренды (цены предложения).

В соответствии с анализом предложений по аренде объектов недвижимости коммерческого использования (свободного назначения) в Волгограде, размещенных в виде публичной оферты в специализированных печатных изданиях, интернет-сайтах бесплатных объявлений и т.п., по состоянию на дату оценки данный рынок имеет значительную волатильность.

В соответствии с анализом предложений по аренде встроенных нежилых помещений коммерческого использования в Волгограде ставка арендной платы в сегменте рынка в котором рассматривается объект аренды (**административно-офисные помещения**) в зависимости в основном от местоположения и физических характеристик объекта аренды для Тракторозаводского района Волгограда может находиться в следующих ценовых интервалах: **от 150 до 300 руб./кв.м/мес** за помещения низкого и среднего качества и **от 300 до 500 руб./кв.м./мес и выше** (за помещения с высоким уровнем отделки).

7.2.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Арендные ставки на объекты недвижимости свободного и иного коммерческого использования в Волгограде формируются под действием следующих факторов:

1. Характеристик местоположения – особенностей района (микрорайона, территории) города, в котором расположен объект аренды, расположения относительно «красных линий», остановок общественного транспорта, удобства доступа к объекту, проходимости, обеспеченностью парковочными местами и др.

2. Физических характеристик объекта аренды и здания в котором он находится (если объект оценки встроенное нежилое помещение) – типа и площади помещения, наличия (отсутствия) отдельного входа; расположения в здании (этажа расположения); физического состояния здания, вида и состояния внутренней отделки объекта аренды и др.

Влияние указанных ценообразующих факторов на ставки аренды определено на основании информации представленной в:

– Справочнике оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017.

– Справочнике оценщика-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2018 (*только для ценообразующих факторов «общая площадь» и «тип площади»*).

ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Месторасположение в пределах города

Территориальные коэффициенты по городу Волгограду для арендных ставок:

| № п/п | Район расположения | Территориальный коэффициент |
|-------|---|-----------------------------|
| 1 | Культурный и исторический центр | 1,00 |
| 2 | Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,88 |
| 3 | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,82 |
| 4 | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,76 |
| 5 | Окраины городов, промзоны | 0,65 |
| 6 | Районы крупных автомагистралей | 0,75 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- транспортная доступность к центру города, объектам культуры общегородского значения;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки и престижность территории;
- рекреационная ценность территории.

Расположение относительно "красной линии" (входа в объект аренды)

относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | | | | |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|------|
| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| 2 | Барнаул | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| 3 | Владимир | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| 4 | Ижевск | 0,79 | 0,74 | 0,84 |
| 5 | Новосибирск | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| 6 | Саратов | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 7 | Хабаровск | 0,80 | 0,75 | 0,85 |
| 8 | Смоленск | 0,79 | 0,73 | 0,84 |
| 9 | Тула | 0,78 | 0,73 | 0,84 |
| 10 | Волгоград | 0,79 | 0,74 | 0,85 |

Расположение объекта аренды относительно остановок общественного транспорта

| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок | | | | |
|--|--------------------------|------------------|----------------------|------|
| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 1,18 | 1,12 | 1,24 |
| 2 | Барнаул | 1,17 | 1,11 | 1,23 |
| 3 | Владимир | 1,18 | 1,12 | 1,24 |
| 4 | Ижевск | 1,18 | 1,12 | 1,23 |
| 5 | Новосибирск | 1,17 | 1,11 | 1,23 |
| 6 | Саратов | 1,15 | 1,10 | 1,19 |
| 7 | Хабаровск | 1,17 | 1,12 | 1,21 |
| 8 | Смоленск | 1,18 | 1,11 | 1,24 |
| 9 | Тула | 1,18 | 1,12 | 1,23 |
| 10 | Волгоград | 1,20 | 1,13 | 1,27 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала – уровень активности улицы; на которой располагается остановка общественного транспорта
– значимость расположения в непосредственной близости от остановки общественного транспорта для эффективного использования объекта;

Доступ к объекту аренды

| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | | | | |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|------|
| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 0,78 | 0,71 | 0,84 |
| 2 | Барнаул | 0,75 | 0,68 | 0,82 |
| 3 | Владимир | 0,78 | 0,71 | 0,84 |
| 4 | Ижевск | 0,77 | 0,71 | 0,83 |
| 5 | Новосибирск | 0,78 | 0,72 | 0,84 |
| 6 | Саратов | 0,78 | 0,72 | 0,83 |
| 7 | Хабаровск | 0,82 | 0,77 | 0,87 |
| 8 | Смоленск | 0,77 | 0,70 | 0,84 |
| 9 | Тула | 0,80 | 0,74 | 0,85 |
| 10 | Волгоград | 0,78 | 0,72 | 0,84 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Тип парковки

Корректирующие коэффициенты по городу Волгограду для арендных ставок:

| № п/п | Наличие парковки | Корректирующий коэффициент | | |
|-------|-------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| | | Без парковки | Стихийная парковка | Организованная парковка |
| 1 | Без парковки | 1,00 | 0,89 | 0,79 |
| 2 | Стихийная парковка | 1,12 | 1,00 | 0,88 |
| 3 | Организованная парковка | 1,27 | 1,13 | 1,00 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- величина (вместимость) парковки;
- подъезд к парковке;
- наличие видеонаблюдения (охраны).

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ И ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН

Общая площадь объекта аренды («фактор масштаба»)

Корректирующие коэффициенты для арендных ставок городов с численностью населения более 1 млн. чел. (в т.ч. для г. Волгограда)

| города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки) | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|------|
| Площадь, кв.м | аналог | | | | | | | | |
| | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 | |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,02 | 1,08 | 1,13 | 1,18 | 1,21 | 1,26 | 1,28 |
| | 50-100 | 0,98 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,18 | 1,23 | 1,25 |
| | 100-250 | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,17 | 1,19 |
| | 250-500 | 0,89 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,11 | 1,13 |
| | 500-1000 | 0,85 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,09 |
| | 1000-1500 | 0,82 | 0,84 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,04 | 1,05 |
| | 1500-3000 | 0,80 | 0,82 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 |
| | >3000 | 0,78 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 |

Тип объекта аренды (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

Корректирующие коэффициенты по городу Волгограду для арендных ставок:

| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | | | |
|--|--------------------------|------------------|----------------------|
| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 0,93 | 0,89 - 0,97 |
| 2 | Барнаул | 0,93 | 0,89 - 0,97 |
| 3 | Владимир | 0,91 | 0,87 - 0,96 |
| 4 | Ижевск | 0,91 | 0,87 - 0,94 |
| 5 | Новосибирск | 0,92 | 0,88 - 0,96 |
| 6 | Саратов | 0,91 | 0,87 - 0,96 |
| 7 | Хабаровск | 0,94 | 0,90 - 0,97 |
| 8 | Смоленск | 0,91 | 0,86 - 0,94 |
| 9 | Тула | 0,94 | 0,90 - 0,99 |
| 10 | Волгоград | 0,91 | 0,87 - 0,94 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие свободного доступа и обособленной территории.

Тип площади (основная/вспомогательная)

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,69 | 2,51 | 2,87 |
| Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,47 | 2,29 | 2,66 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади | 0,68 | 0,65 | 0,71 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- соотношение основ площади и площадей вспомогательного назначения и мест общего пользования;
- конфигурация помещений;
- проходимость месторасположения площади внутри здания;
- востребованность объекта подобного назначения.

Наличие отдельного входа в объект аренды

| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | | | | |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|------|
| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 0,84 | 0,79 | 0,88 |
| 2 | Барнаул | 0,85 | 0,80 | 0,90 |
| 3 | Владимир | 0,85 | 0,80 | 0,90 |
| 4 | Ижевск | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| 5 | Новосибирск | 0,84 | 0,80 | 0,89 |
| 6 | Саратов | 0,86 | 0,82 | 0,90 |
| 7 | Хабаровск | 0,86 | 0,81 | 0,90 |
| 8 | Смоленск | 0,84 | 0,79 | 0,89 |
| 9 | Тула | 0,83 | 0,78 | 0,88 |
| 10 | Волгоград | 0,86 | 0,82 | 0,90 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и др.);
- значимость отдельного входа для эффективного использования объекта;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты данного типа.

Этаж расположения объекта аренды в здании (жилом доме)

Корректирующие коэффициенты по городу Волгограду для арендных ставок:

| № п/п | Расположение в здании | Корректирующие коэффициенты | | | |
|-------|-----------------------|-----------------------------|----------------|---------------|--------|
| | | Подвал | Цокольный этаж | 2 этаж и выше | 1 этаж |
| 1 | Подвал | 1,00 | 0,84 | 0,79 | 0,69 |
| 2 | Цокольный этаж | 1,19 | 1,00 | 0,94 | 0,82 |
| 3 | 2 этаж и выше | 1,27 | 1,06 | 1,00 | 0,87 |
| 4 | 1 этаж | 1,45 | 1,22 | 1,15 | 1,00 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик)
- степень заглубленности помещений
- наличие окон

Физическое состояние здания (жилого дома)

Корректирующие коэффициенты по городу Волгограду для арендных ставок:

| № п/п | Физическое состояние здания (жилого дома) | Корректирующий коэффициент | | |
|-------|--|--|------------------------------|----------------------------------|
| | | Не удовлетворительное состояние (требуется капитальный ремонт) | Удовлетворительное состояние | Хорошее состояние (новое здание) |
| 1 | Не удовлетворительное состояние (требуется капитальный ремонт) | 1,00 | 0,73 | 0,60 |
| 2 | Удовлетворительное состояние | 1,37 | 1,00 | 0,82 |
| 3 | Хорошее состояние (новое здание) | 1,67 | 1,22 | 1,00 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- состояние конструктивных элементов;
- качество строительных материалов;
- среда эксплуатации.

Состояние внутренней отделки объекта аренды

Корректирующие коэффициенты по городу Волгограду для арендных ставок:

| № п/п | Расположение в здании | Корректирующие коэффициенты | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
| | | Без отделки | Требуется «косметический» ремонт | Среднее состояние | Отделка «люкс» |
| 1 | Без отделки | 1,00 | 0,94 | 0,81 | 0,66 |
| 2 | Требуется «косметический» ремонт | 1,06 | 1,00 | 0,86 | 0,70 |
| 3 | Среднее состояние | 1,23 | 1,16 | 1,00 | 0,81 |
| 4 | Отделка «люкс» | 1,52 | 1,43 | 1,23 | 1,00 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта;
- возможность проведения ремонта в счет аренды.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Состав арендной ставки

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,20 | 1,12 | 1,29 |

| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|----|--------------------------|------------------|----------------------|------|
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 1,19 | 1,14 | 1,25 |
| 2 | Барнаул | 1,22 | 1,15 | 1,30 |
| 3 | Владимир | 1,20 | 1,14 | 1,26 |
| 4 | Ижевск | 1,21 | 1,14 | 1,29 |
| 5 | Новосибирск | 1,20 | 1,13 | 1,27 |
| 6 | Саратов | 1,19 | 1,15 | 1,23 |
| 7 | Хабаровск | 1,21 | 1,15 | 1,27 |
| 8 | Смоленск | 1,19 | 1,13 | 1,26 |
| 9 | Тула | 1,19 | 1,13 | 1,26 |
| 10 | Волгоград | 1,19 | 1,13 | 1,26 |

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- стоимость коммунальных услуг в районе месторасположения объекта аренды;
- объем коммунальных услуг, которые в соответствии с договором аренды, остаются за арендатором;

Анализ внешних факторов.

В рамках настоящей оценки внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости не выявлено.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение специалиста-оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое максимизирует прибыльность помещения (соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям. Оно должно быть:

- а) законодательно разрешенным;
- б) физически возможным;
- в) финансово осуществимым;
- г) приносить максимальную прибыль.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда рассматриваемое помещение необходимо будет перепрофилировать.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных способов использования оцениваемого помещения. Необходимо оценить проектные, технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки, его физического состояния. Различные варианты использования помещения, отличные от его текущего использования, могут быть получены путем воздействия на него с помощью проведения реконструкции, модернизации, перепрофилирования.

Финансовая эффективность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное нормативными и законодательными актами использование объекта оценки будет давать приемлемый доход владельцу, на вложенные средства (капитал).

Максимальная доходность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

а) Законодательно разрешенное использование.

На дату проведения оценки объект аренды представляет собой помещение свободного коммерческого использования. Так как помещение располагается в многоквартирном жилом доме, по мнению специалиста-оценщика, законодательно разрешенными могут быть признаны только те виды коммерческого использования, которые соответствуют санитарными и гигиеническими нормами, в т.ч. по шумовому, вибрационному и иному воздействию, и не связаны с вредным или опасным производством.

б) Физически возможные варианты использования.

С учетом планировочных и строительно-технических характеристик объекта аренды и жилого дома, в котором он находится, его помещение может использоваться в качестве различных вариантов коммерческого использования (доп. офис, помещение индустрии красоты, бытовое обслуживание населения и др.) без существенных капитальных вложений. Приведенные варианты дальнейшего использования объекта аренды не имеют физических ограничений и зависят от материальных возможностей арендатора и экономической целесообразности.

в) Варианты использования, приносящие доход

С учетом проведенного анализа и сегментации рынка все физически возможные и законодательно разрешенные виды использования объекта аренды, приведенные выше, по мнению специалиста-оценщика, могут приносить доход собственнику.

г) Варианты использования, приносящие максимальный доход.

По мнению специалиста-оценщика, вариант использования объекта аренды под доп. офис эксплуатирующих и обслуживающих коммерческих организаций, предоставляющих услуги населению, может принести максимальный доход собственнику.

ВЫВОД РАЗДЕЛА 8: Принимая во внимание местоположение, архитектурно-планировочные, строительно-технические и эксплуатационные характеристики объекта аренды, специалист-оценщик считает, что наиболее эффективным может являться его использование в качестве помещения свободного

коммерческого использования (под различный формат, наиболее вероятный – доп. офис, бытовое обслуживание и др.).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА, ПРИМЕНЕННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов» (*Основание: п.24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»*).

Определение стоимости должно осуществляться с учетом всех факторов, влияющих как на рынок оцениваемого объекта в целом, так и на ценность самого объекта оценки. При определении стоимости любого имущества используются три общепринятых подхода: *затратный; сравнительный; доходный*.

Возможность и целесообразность применения каждого из общепринятых подходов, а также выбор методов расчета в рамках каждого из подходов определяется самим специалистом-оценщиком в каждом конкретном случае отдельно, исходя из множества различных факторов, в том числе в зависимости от специфики объекта аренды и вида определяемой стоимости.

Использование всех общепринятых подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Итоговая стоимость устанавливается согласованием (обобщением) результатов, полученных при использовании не менее 2-х общепринятых подходов, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту и обусловлена степенью доверия специалиста-оценщика к использованным подходам, достоверностью исходных данных и возможностью эффективного их использования.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который применительно к данному подходу предполагает, что рациональный арендатор не заплатит за аренду конкретного здания (помещения) больше, чем обойдется ему аренда другого здания (помещения) аналогичной полезности. Основное условие применения данного подхода - наличие достоверной информации о ставках арендной платы за здания (помещения), являющимися аналогами объекта аренды.

Основные этапы проведения оценки и расчета стоимости при применении данного подхода:

- ◆ Исследование рынка аренды с целью получения достоверной информации об арендных ставках при сдаче в аренду помещений коммерческого использования, сравнимых с объектом аренды;
- ◆ анализ ставок арендной платы объектов-аналогов, сбор информации связанный с условиями договора аренды;
- ◆ сопоставление объекта аренды с объектами-аналогами с целью корректировки ставок арендной платы;
- ◆ приведение единицы сравнения (арендная ставка за м² в месяц) к одной величине путем проведения согласования.

Обоснование применения сравнительного подхода и метода(ов) оценки:

Данный подход был применен, так как на дату оценки имелась возможность в свободном доступе, на основе минимально достаточного количества предложений по аренде, провести обоснованный анализ рынка аренды Волгограда, подобрать в необходимом количестве сведения об условиях аренды встроенных нежилых помещений, сопоставимых с объектом аренды и провести расчет арендной платы, который будет отражать уровень ставки аренды за помещения, аналогичной полезности. В расчете сравнительным подходом стоимость объекта оценки определялась методом сравнения предложений (продаж) по аренде.

Информация, используемая для проведения оценки данным подходом.

В качестве информации для проведения расчета сравнительным подходом принимались данные рынка аренды (маркетинговое исследование) встроенных нежилых помещений, расположенных в Тракторозаводском районе Волгограда, проведенного специалистом-оценщиком, на основании публикаций (объявлений) в виде публичной оферты, размещенные в информационно-коммуникационной сети Интернет на специализированных интернет-сайтах www.avito.ru, www.domofond.ru

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

При оценке величины арендной ставки или 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 объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Критерии необходимости и достаточности для отказа от выполнения затратного и доходного подходов

В случае, если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, специалист-оценщик может отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного).

Полученный по сравнительному подходу результат можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект аренды;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3-4 при использовании данных хотя бы об одной сделке с объектом-аналогом, и не менее 4-5 при использовании только цен предложения (спроса);
- объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы присутствуют в разделе анализа рынка).

Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов:

Так как критерии *необходимости и достаточности* для отказа от выполнения затратного и доходного подходов специалистом-оценщиком были выполнены, поэтому эти подходы не применялись при определении стоимости объекта оценки.

ВЫВОД РАЗДЕЛА 9.1: Так как при проведении оценки, на этапе, связанным со сбором и анализом исходных данных и возможностью их применения, а также с учетом достаточности рыночной информации для проведения необходимых расчетов и достоверности полученных результатов, специалист-оценщик отказался от использования затратного и доходного подхода, расчет арендной платы за пользование объектом аренды проводился **только сравнительным подходом** (в рамках метода сравнения продаж (предложений) по аренде).

9.2. . ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ, РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.2.1.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) ПО АРЕНДЕ

Определение стоимости объекта оценки (размера арендной платы) данным подходом осуществлялось в следующей последовательности:

- 1) Исследование рынка коммерческой аренды Волгограда с целью получения достоверной информации об арендуемых помещениях (площадях) в объектах недвижимости, аналогичного, идентичного или многофункционального назначения.
- 2) Установление критериев отбора, предварительный отбор сопоставимых объектов и окончательный отбор объектов-аналогов.
- 3) Уточнение характеристик выбранных объектов-аналогов (по местоположению, расположению в здании, площади и иным характеристикам).
- 4) Определение единицы сравнения для проведения сравнительного анализа.
- 5) Обоснование величины корректировки по каждому из элементов сравнения, характера и степени отличий каждого объекта-аналога от объекта аренды.
- 6) Сопоставление объекта аренды с объектами-аналогами по каждому из ценообразующих факторов с целью корректировки их арендных ставок по каждому из элементов сравнения.
- 7) Обобщение скорректированных цен объектов-аналогов и приведение единицы сравнения к одной величине стоимости путем проведения согласования.
- 8) Расчет стоимости объекта оценки, путем умножения согласованной величины стоимости единицы сравнения на площадь объекта аренды.

9.2.1.1.1 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА АРЕНДЫ И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

На основании анализа наиболее эффективного использования, при проведении оценки подбиралась информация о встроенных нежилых помещениях **свободного и иного** коммерческого использования, сдаваемых в аренду, расположенных в административных границах Тракторозаводского р-на Волгограда.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (Основание: п.8 ФСО №1). В качестве исходной информации для проведения оценки сравнительным подходом использовались объявления о сдаче в аренду встроенных нежилых помещений, аналогичных оцениваемому, размещенные в виде публичной оферты на специализированных интернет-сервисах www.avito.ru и www.domofond.ru в 2021г. (но не позже даты оценки).

Отбор объектов-аналогов проходил по следующим критериям:

- Объект-аналог расположен в Тракторозаводском районе г. Волгограда.
- Объект-аналог представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом доме (нежилом здании).
- Площадь объекта-аналога близка или сопоставима с площадью объекта аренды.

В результате проведенного исследования рынка аренды и сбора информации, специалистом-оценщиком, в качестве объектов-аналогов были отобраны 4 встроенных нежилых помещения **свободного и иного** коммерческого использования, которые расположены в Тракторозаводском районе Волгограда, наиболее сопоставимые с оцениваемым из представленных на рынке, и по которым была собрана подтвержденная информация об их характеристиках, в объеме, необходимом для проведения расчетов.

Информация по объектам-аналогам, представлена в виде публичной оферты в объявлениях, размещенных на интернет-сайте www.avito.ru в феврале 2021г. Информация из публичной оферты по объектам-аналогам обеспечена свободным и необременительным доступом в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Адреса страниц (пути), указаны на скриншотах соответствующих объявлений, приведенных в приложении к Отчету.

Собственники объектов недвижимости коммерческого использования предлагают в аренду свои помещения на рыночных условиях по ставкам ориентируясь на рынок аренды, поэтому вне зависимости от того используют они общую или упрощенную систему налогообложения, ставка арендной платы которая предлагается в виде публичной оферты на рынок аренды является окончательной и включает все установленные законодательством РФ налоги и сборы (в т.ч. НДС), за исключением коммунальных платежей, которые могут не входить в арендную плату и рассчитываются отдельно по фактическому потреблению.

Местоположение и характеристики предлагаемых в аренду помещений, выбранных в качестве объектов-аналогов, источник, где в виде публичной оферты опубликована информация о сдаче в аренду, а

также контактные телефоны арендодателей и другие сведения об объектах-аналогах см. в таблице «Информация по сдаваемым в аренду помещениям, выбранным в качестве объектов-аналогов»

Таблица «Информация по сдаваемым в аренду помещениям, выбранных в качестве объектов-аналогов»

| Характеристики | Объект аренды | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|--|--|---|--|---|
| Информация из публичной оферты: | | | | | |
| Фрагмент текста объявления | - | Тракторозаводской р-н, ул. им. Дзержинского, 28 Сдается помещение в отл состоянии. Проходное место, высокий пешеходный трафик. Сдаю под любой вид деятельности. Общая площадь 70 кв. (торг площадь 55 кв.м., состоит из 2 больших залов, кабинет-склад, душевая, санузел.), плюс отдел на входе 10 кв.м. Помещение после ремонта в отл. состоянии, расположено на аллее с хорошим пешеходным трафиком, торговая зона района, расположено много магазинов. Арендная плата 35000 руб/мес без учета коммунальных услуг тел. 8-917-332-36-64 | Тракторозаводской р-н, пр-т имени В.И. Ленина, д.173 Сдается помещение 42м2 Электричество 3 фазы. Вода, Отопление. После ремонта Вход с торца на пересечении Тарифной и пр-та Ленина. Возможно установить вывеску, есть пешеходный и автомобильный трафик. Подойдет по торговлю, Услуги, Производство. Есть аналогичные помещения от 40 до 200 кв.м. От собственника без залога и комиссии. Осмотр в любой день. Арендная плата 11000 руб/мес без учета коммунальных услуг тел. 8-999-629-68-16 | Тракторозаводской р-н, ул. Ополченская, д.59 Сдаётся кабинет в салоне красоты, 15кв.м., на красной линии с хорошим пешеходным и проезжим трафиком. В кабинете есть раковина, зеркало, полочки, хороший ремонт. Подходит для: косметологии, массажа, депиляции, наращивания ресниц и других видов салонных услуг. Аренда 6000Р. Арендная плата 6000 руб/мес с учетом коммунальных услуг тел. 8-919-543-77-76 | Тракторозаводской р-н, ул. Ополченская, д.6 Сдаю цокольное помещение 14м2 в центре ТЗР, рядом поликлиника, суд, аптека - отличная проходимость (по красной линии). 2 входа. Много места для рекламы, офисная планировка. Подойдет как для сервиса, так и для торговли. Есть свободная мебель. Отличное место для выдачи посылок. Возможен ремонт в счет аренды, перепланировка. Любые предложения обговариваются. В цену включены все платежи. Арендная плата 5000 руб/мес с учетом коммунальных услуг тел. 8-988-967-77-06 |
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/volgo-grad/kommercheskaya_ned-vizhimost/svobodnogo_naz-nacheniya_85_m_1961432292 | https://www.avito.ru/volgo-grad/kommercheskaya_ned-vizhimost/v_stile_belyy_lo-ft_2081214572 | https://www.avito.ru/volgo-grad/kommercheskaya_ned-vizhimost/svobodnogo_naz-nacheniya_15_m_2093064413 | https://www.avito.ru/volgo-grad/kommercheskaya_ned-vizhimost/svobodnogo_naz-nacheniya_14_m_2103189221 |
| Общая информация: | | | | | |
| Объект аренды | Встроенное нежилое помещение офисного и свободного | Встроенное нежилое помещение свободного коммерческого | Встроенное нежилое помещение свободного коммерческого | Встроенное нежилое помещение свободного коммерческого | Встроенное нежилое помещение офисного и свободного |

| Характеристики | Объект аренды | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|---|---|--|---|
| | коммерческого использования | использования | использования | использования | использования |
| Характер использования помещений объекта аренды | Коммерческое | Коммерческое | Коммерческое | Коммерческое | Коммерческое |
| Местоположение (адрес) | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15 | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Дзержинского, д.28 | г. Волгоград, Тракторозаводской район, пр-кт им. В.И. Ленина, д.173 | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. Ополченская, д.59 | г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. Ополченская, д.6 |
| Площадь объекта аренды | 10,3 кв.м | 85 кв.м | 42 кв.м | 15 кв.м | 14 кв.м |
| Объект недвижимости, в котором расположен объект аренды | 9-этажный многоквартирный жилой дом | 5-этажный многоквартирный жилой дом | 5-этажный многоквартирный жилой дом | 5-этажный многоквартирный жилой дом | 5-этажный многоквартирный жилой дом |
| Арендная плата за всю арендуемую площадь, руб./мес | - | 35 000 | 11 000 | 6 000 | 5 000 |
| Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес. | | 171 | 350 | 250 | 283 |

Основные характеристики возможной сделки:

| | | | | | |
|---|--------------------|--|--|--|--|
| Передаваемые права | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные (передача права пользования на рыночных условиях) |
| Условия финансирования | Ежемесячный платеж | Ежемесячный платеж | Ежемесячный платеж | Ежемесячный платеж | Ежемесячный платеж |
| Обстоятельства совершения сделки (предложения к сдаче в аренду) | | Представлен на рынок аренды в форме публичной оферты в средствах массовой информации | Представлен на рынок аренды в форме публичной оферты в средствах массовой информации | Представлен на рынок аренды в форме публичной оферты в средствах массовой информации | Представлен на рынок аренды в форме публичной оферты в средствах массовой информации |
| Состояние рынка (время предложения) | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. |

Характеристики местоположения:

| Характеристики | Объект аренды | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Характеристика района расположения в пределах города | Спальный микрорайон среднеэтажной застройки Тракторозаводского района (мкрн. Спартановка) | Спальный микрорайон среднеэтажной застройки Тракторозаводского района (по ул. им. Дзержинского) | Спальный микрорайон среднеэтажной застройки Тракторозаводского района вдоль пр-кта им. В.И. Ленина («малого проспекта» сталинской застройки | Спальный микрорайон среднеэтажной застройки Тракторозаводского района (пос. Горный) | Центр административного района города (Тракторозаводского района) |
| Расположение относительно «красной линии» | Внутри квартала (двора) | На "красную линию" ул. им. Дзержинского | На "красную линию" пр-кта им. В.И. Ленина | На "красную линию" ул. Ополченская | На "красную линию" ул. Ополченская |
| Расположение относительно остановок общественного транспорта | в 150м от остановки общ транспорта «парк Памяти» (троллейбус, автобус, маршрутные такси) | в 200м. от остановки общ транспорта «ДК Тракторозаводского района» (автобус, маршрутные такси) | в 280м. от остановки общ транспорта «Автоцентр» (троллейбус, автобус, маршрутные такси) | в 220м от остановки общ транспорта «ул. Тарифная» (троллейбус, автобус, маршрутные такси) | в 250м от остановки общ транспорта «Рынок ВГТЗ» (троллейбус, автобус, маршрутные такси) |
| Доступ к объекту аренды | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Тип парковки | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Тип объекта аренды (встроенное помещение / отдельно стоящее здание) | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Тип площади | Основные | Основные | Основные | Основные | Основные |
| Площадь объекта аренды | 10,3 кв.м | 85 кв.м | 42 кв.м | 15 кв.м | 14 кв.м |
| Наличие отдельного входа в объект аренды | Общий вход через подъезд жилого дома | Отдельный вход с ул. им. Дзержинского | Общий вход с торца жилого дома со стороны проезжей части ул. Тарифная | Общий вход | Общий вход с торца жилого дома со стороны проезжей части ул. Ополченская |
| Расположение в здании (жилом доме) | 1 этаж | 1 этаж | Подвал (без оконных проемов) | 1 этаж | Подвал (без оконных проемов) |
| Характеристики состояния: | | | | | |
| Здание (жилой дом), в котором расположен | 9-этажный многоквартирный жилой | 4-этажный многоквартирный жилой | 7-этажный многоквартирный жилой | 5-этажный многоквартирный жилой | 5-этажный многоквартирный жилой |

| Характеристики | Объект аренды | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|--|--|--|--|
| объект аренды (год постройки, этажность, планировка, материал стен и перекрытий и др. сведения) | дом 1984 года постройки (планировка «улучш») с ж/б перекрытиями, стены панельные | дом 1950 года постройки (планировка «стал») со смешанными перекрытиями (деревянные с монолитно-бетонными участками), стены кирпичные | дом 1965 года постройки (серии 1-447) планировка «хрущ», с ж/б перекрытиями, стены кирпичные облицованные плиткой | дом 1960 года постройки (планировка «хрущ») с ж/б перекрытиями, стены кирпичные не оштукатуренные и не облицованные | дом 1962 года постройки (планировка «хрущ») с ж/б перекрытиями, стены кирпичные облицованные плиткой |
| Физическое состояние здания (жилого дома) | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Состояние внутренней отделки и(или) требуемый ремонт объекта аренды: | Состояние – не вполне удовлетворительное. Требуется устройство внутренней отделки (принимается как «требуется косметический ремонт» по Справочнику оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017) | Состояние – хорошее Выполнен ремонт с использованием современных отделочных материалов (принимается как «отделка люкс» по Справочнику оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017) | Состояние – удовлетворительное. Ремонт не требуется (принимается как «среднее» по Справочнику оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017). | Состояние – удовлетворительное. Ремонт не требуется (принимается как «среднее» по Справочнику оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017). | Состояние – удовлетворительное. Ремонт не требуется (принимается как «среднее» по Справочнику оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017). |
| Характеристики функционального назначения | | | | | |
| Состав арендной ставки | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей |

9.2.1.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В качестве единицы сравнения специалистом-оценщиком была выбрана цена за 1 кв.м. площади арендуемого помещения. Цена за единицу площади (1 кв.м.) арендуемого помещения – наиболее распространенный типичный удельный показатель стоимости, сложившийся на рынке объектов аренды коммерческого использования.

Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется арендодателями и арендаторами, а также другими специалистами рынка аренды (цены предложения приводятся в рублях за 1 кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта аренды и объектов аналогов (известна площадь и для объекта аренды, и для объектов аналогов);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

9.2.1.1.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ СОСТАВА ЦЕНОБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ (ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ)

К элементам сравнения относятся сложившиеся на рынке характеристики (условия) сделок и факторы стоимости (ценообразующие), изменение которых влияет на цену объекта. В состав ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают влияние на цену объектов и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

В соответствии с п. е) части 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки (или аренды) с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения, обременения этих прав;
2. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. Вид использования и (или) зонирование;
6. Местоположение объекта;
7. Физические характеристики объекта;
8. Экономические характеристики;
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Первые (базовые) элементы сравнения (с 1 по 4) определяют арендную плату за объект аналог при нормальных (типовых для данного сегмента рынка) рыночных условиях совершения сделки, которая является базой для введения корректировок по остальным (прочим) ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Остальные (прочие) элементы сравнения (с 5 по 10) определяют индивидуальные отличия конкретного объекта аналога от объекта аренды, характеризующие его коммерческую привлекательность и оказывающие влияние на его стоимость.

*Обоснование корректировок **по базовым** ценообразующим факторам (элементам сравнения).*

Анализ характеристик базовых ценообразующих факторов (элементов сравнения) по объектам-аналогам показал, что по трем базовым элементам сравнения корректировки не требуются:

- права на объекты аренды – право аренды;
- условия аренды – рыночные;
- условия финансирования – ежемесячный платеж.
- условия рынка. В соответствии с пунктом е) части 23 ФСО №7 составляющими ценообразующего фактора (элемента сравнения) «Условия рынка» являются изменения цен за период между датами сделки и оценки (дата продажи), скидки к ценам предложений (скидка на торг), иные условия.

– дата сдачи в аренду. Не вводилась (с учетом пояснений, приведенных в разделе 7.2.1 Отчета).

– *скидка на торг*. По коммерческим помещениям, которые предлагаются на продажу, согласно анализу, рыночной информации, фактическая цена будущей продажи, как правило, ниже объявленной (предложенной). Поэтому необходимо для определения предполагаемой цены продажи ввести скидку на уторгование (торг).

Для проведения расчетов специалист-оценщик принял скидку на торг в размере **12%** (коэфф. 0,88) как среднее значение рыночной величины скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения *при неактивном рынке* для г. Волгограда (Основание: Справочник оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017 (см. нижеприведенный фрагмент скан-копии страницы):

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 190

Скидки на арендные ставки на неактивном рынке,
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

| № | Город | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|----|--------------------------|------------------|----------------------|-----|
| 1 | Петропавловск-Камчатский | 13% | 9% | 16% |
| 2 | Барнаул | 13% | 9% | 17% |
| 3 | Владимир | 13% | 9% | 16% |
| 4 | Ижевск | 13% | 10% | 15% |
| 5 | Новосибирск | 13% | 9% | 17% |
| 6 | Саратов | 13% | 9% | 17% |
| 7 | Хабаровск | 14% | 10% | 18% |
| 8 | Смоленск | 13% | 9% | 18% |
| 9 | Тула | 13% | 9% | 18% |
| 10 | Волгоград | 12% | 9% | 15% |

Определение и обоснование корректировок по прочим ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Значение корректирующих коэффициентов по каждому рассматриваемому ценообразующему фактору, определено для города Волгограда, исходя из установленных характеристик объекта аренды и объектов-аналогов (*кроме ценообразующих факторов «общая площадь» и «тип площади»*) согласно Справочнику оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017.

Значение корректирующих коэффициентов по ценообразующим факторам *«общая площадь»* и *«тип площади»* определено по Справочнику оценщика-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2018

Величина каждой корректировки выражена в виде коэффициента.

Расчет стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта аренды основан на сравнении оцениваемого помещения (объекта аренды) поочередно с каждым из объектов-аналогов по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам), с применением корректирующих коэффициентов и последующим согласованием скорректированных цен объектов-аналогов.

Процесс введения корректировок по каждому объекту-аналогу в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения), согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки (арендной платы) сравнительным подходом, приведен в нижеследующей таблице.

Таблица «Расчет рыночной стоимости арендной платы»

| | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Арендная плата за всю площадь, руб./мес. | | 35 000 | 11 000 | 6 000 | 5 000 |
| Общая площадь объекта аренды, кв.м | 10,3 | 85 | 42 | 15 | 14 |
| Ставка арендной платы, руб./м²/мес. | | 412 | 262 | 400 | 357 |
| Базовые элементы сравнения (определяющие условия сделки) | | | | | |
| 1.1 Передаваемые имущественные права | аренда | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Корректировка (коэфф.) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 412 | 262 | 400 | 357 |
| 1.2. Условия финансирования | | ежемесячный платеж | ежемесячный платеж | ежемесячный платеж | ежемесячный платеж |
| Корректировка (коэфф.) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 412 | 262 | 400 | 357 |
| 1.3 Условия продажи (сделки) | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка (коэфф.) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 412 | 262 | 400 | 357 |
| 1.4 Условия рынка | | | | | |
| 1.4.1 Дата продажи | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. | Февраль 2021г. |
| Корректировка (коэфф.) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 412 | 262 | 400 | 357 |
| 1.4.2 Скидка на торг | | 12% | 12% | 12% | 12% |
| Корректировка (коэфф.) | | 0,88 | 0,88 | 0,88 | 0,88 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 363 | 231 | 352 | 314 |
| Скорректированная арендная ставка по базовым элементам сравнения, руб./кв.м | | 363 | 231 | 352 | 314 |

| | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2. Прочие элементы сравнения (определяющие местоположение, физические и другие характеристики) | | | | | |
| 2.1. Месторасположение в пределах города | Спальный микрорайон среднеэтажной застройки | Центр административного района города |
| Территориальный коэффициент | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,88 |
| Корректировка (коэфф.)* ¹ | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,86 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 363 | 231 | 352 | 271 |
| 2.2. Расположение относительно «красной линии» | Внутри квартала (двора) | На "красную линию" | На "красную линию" | На "красную линию" | На "красную линию" |
| Корректировка (коэфф.)* ² | | 0,79 | 0,79 | 0,79 | 0,79 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 286 | 182 | 278 | 214 |
| 2.3. Расположение относительно остановок общественного транспорта | На удалении от остановки общественного транспорта |
| Корректировка, (коэфф.)* ² | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб. | | 286 | 182 | 278 | 214 |
| 2.4. Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Корректировка (коэфф.)* ² | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 286 | 182 | 278 | 214 |
| 2.5. Тип парковки | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Корректировка (коэфф.)* ² | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 286 | 182 | 278 | 214 |
| 2.6. Общая площадь, кв.м. | 10,3 | 85 | 42 | 15 | 14 |
| Параметр* ³ | до 50 кв.м | от 50 до 100 кв.м | до 50 кв.м | до 50 кв.м | до 50 кв.м |
| Корректировка (коэфф.)* ³ | | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 292 | 182 | 278 | 214 |
| 2.7. Тип объекта аренды | Встроенное помещение |
| Корректировка (коэфф.)* ² | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, | | 292 | 182 | 278 | 214 |

| | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| руб./кв.м | | | | | |
| 2.8. Тип площади | Основные | Основные | Основные | Основные | Основные |
| Корректировка (коэфф.) * ² | | 292 | 182 | 278 | 214 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | | | | |
| 2.9. Наличие отдельного входа в объект аренды | Нет | Есть | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка, (коэфф.) * ² | | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб. | | 251 | 182 | 278 | 214 |
| 2.10. Этаж расположения в здании (жилом доме) | 1 этаж | 1 этаж | Подвал (без оконных проемов) | 1 этаж | Подвал (без оконных проемов) |
| Корректировка (коэфф.) * ² | | 1,00 | 1,45 | 1,00 | 1,45 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 251 | 264 | 278 | 311 |
| 2.11. Физическое состояние здания (жилого дома) | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка (коэфф.) * ² | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 251 | 264 | 278 | 311 |
| 2.12. Состояние внутренней отделки (требуемый ремонт) | Требуется косметический ремонт | Отделка "люкс" | «Среднее» | «Среднее» | «Среднее» |
| Корректировка (коэфф.) * ² | | 0,70 | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 176 | 227 | 239 | 267 |
| 2.13. Состав арендной ставки | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей |
| Корректировка (коэфф.) * ² | | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 0,84 |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | | 176 | 227 | 201 | 225 |
| | | | | | |
| Общий корректирующий коэффициент | | 0,427 | 0,867 | 0,502 | 0,629 |
| Скорректированная цена, | | 176 | 227 | 201 | 225 |

| | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| руб./кв.м | | | | | |
| Выводы: | | | | | |
| Общая валовая коррекция, руб.* ³ | | 248 | 199 | 199 | 325 |
| в % от цены продажи, Ki(%) | Сумма = 277 | 60 | 76 | 50 | 91 |
| Вес корректировки, (Pi)* ⁴ | Сумма = 16,86 | 4,61 | 3,65 | 5,56 | 3,04 |
| Весовой коэффициент объекта-аналога (Vi) * ⁵ | Сумма = 1,000 | 0,273 | 0,216 | 0,330 | 0,180 |
| Стоимость веса объекта-аналога, руб. * ⁶ | | 48 | 49 | 66 | 40 |
| Согласованная стоимость единицы сравнения (руб./м²/мес) | 204 (с НДС) | | | | |
| Согласованная стоимость единицы сравнения (с округл.) (руб./м²/мес) | 170 (без НДС) | | | | |
| Площадь объекта аренды, кв.м | 10,3 | | | | |
| Итоговая стоимость объекта оценки (арендная плата) (с округл.), руб./мес. | 1 751 (без НДС) | | | | |

Комментарии к расчетам и обоснование применения значений весовых коэффициентов:

*¹ – Корректирующий коэффициент определен как отношение территориальных коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога, определенных в пределах интервалов, указанных в Справочнике оценщика (см. раздел 7.2.2 Отчета)

*² – При расчете применялись значения корректирующих коэффициентов для соответствующей пары параметров ценообразующего фактора для объекта оценки и объекта-аналога, определенных в пределах интервалов, указанных в Справочнике оценщика (см. раздел 7.2.2 Отчета)

*³– Общая валовая коррекция рассчитана как сумма абсолютных значений (без учета знака) всех (базовых и прочих) вводимых корректировок по каждому объекту-аналогу.

*⁴– Вес корректировки для каждого i-го объекта-аналога рассчитывался по формуле: $P_i = \sum K_i / K_i$

*⁵– Весовой коэффициент для каждого i-го объекта-аналога рассчитывался по формуле: $V_i = P_i / \sum P_i$

*⁶ – Стоимость веса каждого i-го объекта-аналога рассчитана как произведение скорректированной цены i-го объекта-аналога и соответствующего весового коэффициента V_i

9.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью согласования результатов, полученных различными подходами (методами), является выведение итоговой (согласованной) величины искомого вида стоимости. В процессе согласования результатов расчета, полученных при применении различных подходов (методов) к оценке и определяются преимущества и недостатки каждого из использованных подходов (методов), результаты взвешиваются и сравниваются с учетом качества и достоверности, использованных в расчете данных и соответствием каждого подхода (метода) оцениваемому объекту.

В результате проведенных расчетов специалистом-оценщиком были получены следующие показатели текущей стоимости объекта оценки (арендной платы).

| Подход | Стоимость, руб. | Основные действия специалиста-оценщика при расчете каждым из подходов |
|----------------------|-----------------|---|
| Сравнительный подход | 1 751 | Были подобраны объекты-аналоги с данными о цене предложения на февраль 2021г. Проведен подробный анализ рынка аренды и ценообразующих факторов, оказывающих влияние на цены предложения. В расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом использовался метод сравнения продаж (предложений) по аренде |
| Затратный подход | – | Не применялся (обоснование см. раздел 9.1 Отчета) |
| Доходный подход | – | Не применялся (обоснование см. раздел 9.1 Отчета) |

Окончательный (согласованный) результат — это вероятностная величина, которая, как правило, определяется с помощью вероятностного (статистического) взвешивания результатов, полученных тремя общепринятыми подходами.

Существует два основных приема, которые могут быть использованы при взвешивании разных оценок, полученных в конкретном исследовании, для выведения общего окончательного показателя искомой оценки: прием, основанный на математическом взвешивании (математический подход), и прием, основанный на субъективном взвешивании (экспертный подход).

Учитывая, что стоимость объекта оценки определялась в рамках одного подхода (сравнительного), согласование результатов в рамках подходов к оценке не проводилось, а в качестве итоговой величины стоимости принимается результат сравнительного подхода.

10. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Результатом проведенной оценки является рассчитанная рыночная стоимость арендной платы за пользование следующим объектом аренды: встроенным нежилым помещением общей площадью 10,3 кв.м. (1 этаж), кадастровый номер 34:34:010030:6537, находящимся по адресу: г. Волгоград, Тракторозаводской район, ул. им. Менжинского, д.15.

Оценка проведена по состоянию на 19 февраля 2021г., что совпадает с датой проведения осмотра объекта аренды, его местоположения и ближайшего окружения

Под объектом оценки понимается право пользования в течение расчетного периода (час, месяц, год) объектом аренды (арендная плата).

Согласно муниципальному контракту и заданию на оценку, пределом применения результата оценки (итоговой стоимости объекта оценки) является его(ее) использование только для *целей управления и распоряжения муниципальной собственностью*.

Все сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результата оценки (итоговой стоимости объекта оценки), по моему мнению, были приведены в тексте Отчета.

Используя источники исходной информации, предоставленные Заказчиком, рыночные данные и информацию, собранные мной в процессе проведения оценки, свои профессиональные знания и опыт, я провел анализ доступной информации, выполнил необходимые расчеты и сделал заключительный вывод о величине стоимости объекта оценки:

Результаты, полученные на всех этапах процесса проведения оценки, позволяют мне сделать заключение о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки (права пользования в течение расчетного периода объектом аренды (арендная плата)), с учетом высказанных в разделе 3 Отчета допущений оценивается мной в за площ. 10,3 кв.м. – 1 751 (одна тысяча семьсот пятьдесят один) руб./мес (без НДС) за 1 кв.м. – 170 (сто семьдесят) руб./мес (без НДС)

Комментарий (к итоговой рыночной стоимости):

- В соответствии с заданием на оценку (см. раздел 1 Отчета) возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не устанавливались.

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для предполагаемого использования результата оценки (см. раздел 1 Отчета) в течение шести месяцев с даты составления Отчета

(с 01 марта 2021г.) (Основание: ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в последней действующей редакции)).

Оценка проведена мной, специалистом-оценщиком, имеющим профессиональное образование, подтвержденное дипломами и сертификатами о профессиональной подготовке и переподготовке и действующим квалификационным аттестатом по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

Подпись специалиста-оценщика, выполнившего оценку:

Оголь Вадим Алексеевич _____

11. СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденных Наблюдательным советом Ассоциация «МСО» Протокол №19 от 11.07.2016г.

Нормативные и методические документы и материалы:

6. Гражданский кодекс Российской Федерации
7. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 315-ФЗ от 29.07.98.
8. С.Е. Фомин «Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений» г. Санкт-Петербург МИПК СПбГТУ, 1994.
9. «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений» Составитель – Главный специалист Главгосархстройнадзора России, заслуженный строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон, Москва 1994г.
10. ВСН 53–86 (р.). Правила оценки физического износа жилых зданий. - М.: Госгражданстрой. 1988. Издание официальное.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

11. Свидетельство о государственной регистрации права 34АА 262309. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Дата выдачи 18.02.2011г.
12. Кадастровый паспорт на встроенное нежилое помещение (объекта аренды) от 27 апреля 2015г. №3434/300/15-170115
13. План помещения объекта аренды из технического паспорта, составленный по состоянию на 05.05.2010г. МУП «Тракторозаводское районное Бюро технической инвентаризации» г. Волгограда

Другие материалы и литература, используемые в Отчете:

14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: ГТУ. 1997.
15. Оценка недвижимости: Учебник/ под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496с.: ил.
16. Рутгайзер В.М., Зарубин В.Н. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие.–М.:Дело, 1998.
17. Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320с.
18. Справочник оценщика-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2017.
19. Справочник оценщика-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2018.
20. Специализированный интернет-сайт www.domofond.ru
21. Интернет-сайт бесплатных объявлений www.avito.ru
22. Интернет-сервис «Яндекс Карты» maps.yandex.ru

23. Публичная кадастровая карта pkk5.rosreestr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

РЕГ. №008/1-21 от «01 марта 2021г»

ПРАВОУДОСТОВЕРЯЮЩИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ



Дата выдачи: 18.02.2011 г.

Документы-основания:

Постановление Верховного Совета Российской Федерации №3020-1 от 27.12.1991 г.

Субъект (субъекты) права:

городской округ город-герой Волгоград.

Вид права: собственность

Объект права:

Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 10.3 кв.м. , номера на поэтажном плане: 2- Этаж: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Менжинского, дом 15

Кадастровый (или условный) номер:

34-34-01/068/2011-071

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.02.2011 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/068/2011-71

Регистратор:

/ Цуйкина О. В. /

34АА 262309

444/2015-1518

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской
 области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|----------------------------------|
| "27" апреля 2015 г. № 3434/300/15-170115 | |
| Кадастровый номер: | 34:34:010030:6537 |
| Номер кадастрового квартала: | 34:34:010030 |
| Предыдущие номера: | 34-34-01/068/2011-071, 3630/1002 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 21.11.2013 |

Описание помещения:

| | | |
|--------------------------|--|--|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | — |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 10,3 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Менжинского, дом 15 |
| 5 | Назначение: | Нежилое (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 125806,26 |
| 9 | Сведения о правах: собственность, № 34-34-01/068/2011-71 от 18.02.2011, городской округ город-герой Волгоград | |
| 10 | Особые отметки: — | |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: — | |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: — | |
| Дополнительные сведения: | | |
| 13 | 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости |
| | 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости |
| | 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | |

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИЯ | СУР МЕНКО Н. А. |
| (полное наименование организации) | (подпись) |
| ВОЛГОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА | (инициалы, фамилия) |



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| |
|--|
| "27" апреля 2015 г. № 3434/300/15-170115 |
| Кадастровый номер: 34:34:010030.6537 |

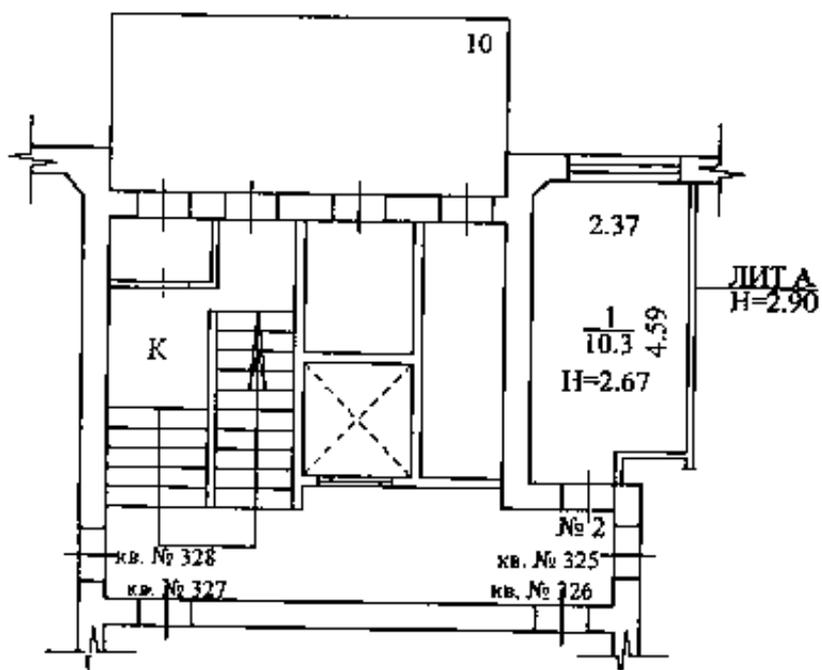
Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1 | — | весь | — | Аренда (в том числе субаренда) |

| | | | |
|---|--|--|---|
| ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ (полное наименование должности) | | | |
| ВОЛГОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО СУДЕБА | | | С.В. МЕНКО И Д. (инициалы, фамилия) |



ПЛАН 1 ЭТАЖА



| | | | |
|-------------|---|----------------|--------------------|
| | МУП "Тракторозаводское районное Бюро технической инвентаризации" г. Волгоград | | Россия |
| Лист № 1 | План встроенного нежилого помещения по ул. им. Менжинского, № 15 | | Масштаб 1:100 |
| Дата | Исполнитель | Ф.И.О. | Подпись |
| 11.03.10 | Техник | Брянцева Ю. В. | <i>[Signature]</i> |
| | Рук. группы | Кудинова Л. И. | <i>[Signature]</i> |
| | Директор | Батова Л.И. | <i>[Signature]</i> |

ФОТОТАБЛИЦА



ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТЫ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_naznacheniya_85_m_1961432292. The listing title is "Свободного назначения, 85 м²". The price is listed as "35 000 ₪ в месяц" with a deposit of "залог 17 500 ₪". The contact number is "8 917 332-36-64". The location is "Волгоградская область, Волгоград, ул. Дзержинского, 28 р-н Тракторозаводский". The description states: "Сдаю помещение в отличном состоянии, в самом центре тракторного района, все рядом сдан! ОЧЕНЬ проходное место, высокий пешеходный трафик. Возможна долгосрочная аренда. Сдаю под любой вид деятельности. Общая площадь 79 кв. (Торговая площадь 55 кв.м., состоит из 2 больших залов, кабинет-клад, душевая, санузел), плюс отдел на входе 10 кв.м." The browser's taskbar at the bottom shows the time as 18:06 on 26.02.2021.

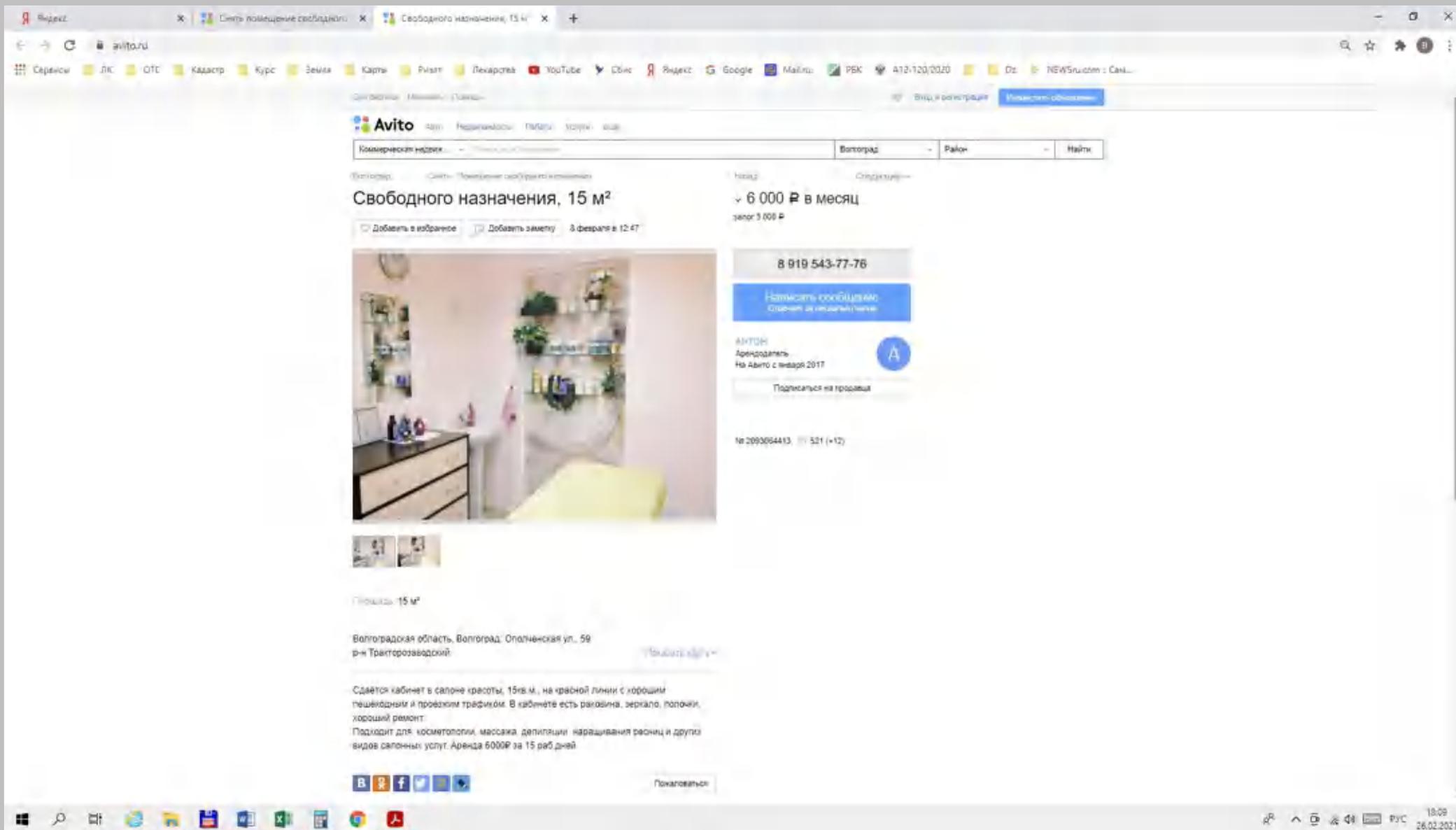
https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_naznacheniya_85_m_1961432292

412 p/m2

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/v_stile_belyy_loft_2081214572. The Avito page header includes the logo and navigation options. The main content area features a large photograph of a bright, modern loft interior decorated for Christmas with a tree and studio lighting. Below the photo, the text reads: 'В стиле Белый Лофт', '11 000 Р в месяц', and '8 999 629-68-16'. The location is listed as 'Волгоградская область, Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, 173 р-н Тракторозаводский'. The advertisement also includes a description of the property's features and contact information.

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/v_stile_belyy_loft_2081214572

262 p/m2



https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_2093064413
400 p/m2

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows 'avito.ru'. The page title is 'Свободного назначения, 14 м²'. The price is listed as '5 000 ₪ в месяц без залогов'. A contact number '8 988 987-77-06' is visible, along with a 'Написать сообщение' button. The address is 'Волгоградская область, Волгоград, Спальничная ул., 6 р-н Тракторозаводской'. The description mentions a central location near a metro station and court, suitable for various services and trade. The page includes a main photo of the empty room and a row of smaller thumbnail images. Social media sharing icons and a 'Попалось' button are also present.

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_14_m_2103189221

357 p/m2

ДОКУМЕНТЫ НА СПЕЦИАЛИСТА ОЦЕНЩИКА И ЮР. ЛИЦО

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Оголь, Вадима Алексеевича

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что Оголь Вадим Алексеевич

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 06.02.2008 года, за регистрационным № 388

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 012438-1 «Оценка недвижимости» от 21.05.2018 года;

КА № 014277-2 «Оценка движимого имущества» от 03.08.2018 года.

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.01.2021 года.

Дата составления выписки 12.01.2021 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО»



Е.М. Бондарева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012438-1 « 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

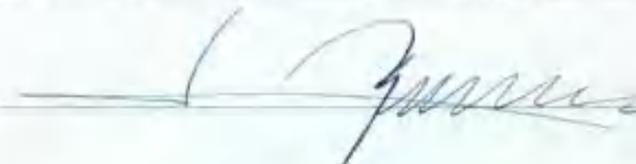
выдан

Оголь Вадиму Алексеевичу

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

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » мая 20 21 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ
Волгоградский филиал

ПОЛИС № 213700-035-000005

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: **Оголь Вадим Алексеевич**
Адрес: 400005, г. Волгоград, ул. им. Маршала Чуйкова, д.39, кв.75
Паспорт: серия 18 11 № 679307 выдан Отделением УФМС России по Волгоградской области в Центральном р-не гор. Волгограда Дата выдачи 31.01.2012г., код подразделения 340-008

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 422290 Дата выдачи: 15.06.2002г
Выдан (кем): Ростовским государственным строительным университетом (РГСУ).

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

| | |
|---|---|
| Страховая сумма, руб. | 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности на один страховой | 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек |
| Франшиза | По договору страхования не предусмотрена |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: одновременно наличным платежом в кассу Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 213700-035-000005 от 25.01.2021г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 30 января 2021г. по 29 января 2022г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 213700-035-000005 от 25.01.2021г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|---|---|
| <p>СТРАХОВЩИК: Начальник отдела имущественных видов ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»  /Д.В.Тербина/ М.П. Дата выдачи: 25.01.2021г.</p> | <p>СТРАХОВАТЕЛЬ:  /В.А. Оголь/</p> |
|---|---|

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ
Волгоградский филиал

ПОЛИС N 213700-035-000004
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «ОценкаБизнесКонсалтинг»
Адрес: 400005, г. Волгоград, ул. Коммунистическая, 21, этаж 3, офис 42
Банковские реквизиты : ОГРН 1043400310128 от 12.01.2004г. ИНН 3444112022 КПП 344401001
ОКВЭД 70.31.2 р/с 40702810910080000695 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ ПАО г. Москва БИК 04452541 |
к/с 3010181014525000041

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

| | |
|--|--|
| Страховая сумма, руб. | 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности на один страховой случай | 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек |
| Франшиза | По Договору страхования не предусмотрена |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 213700-035-000004 от 25.01.2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 29.01.2021г. по 28.01.2022г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 213700-035-000004 от 25.01.2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВЩИК: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
| Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ» | Директор ООО «ОценкаБизнесКонсалтинг» |
|  М.П. Вербина |  М.П. В.А. Оголь |