

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости ставки арендной платы

нежилого помещения (магазина)

расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Водяновка, ул.
Коммунистическая, д. 2

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр независимой оценки и судебных
экспертиз Реконструкция»

ЗАКАЗЧИК:

АМО «Евпраксинский сельсовет»

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА:

Нежилое помещение (магазин)

АДРЕС ОБЪЕКТА:

Астраханская область, Приволжский район, с.
Водяновка, ул. Коммунистическая, д. 2

ДАТА ОЦЕНКИ:

14 ОКТЯБРЯ 2020 ГОДА

Астрахань - 2020 г.

14 октября 2020 года

Главе администрации МО
«Евпраксинский сельсовет»
Мартынову А.М.

Уважаемый Александр Михайлович!

В соответствии с договором № 101 от 09.10.2020 г. (далее – Договор), заключенным между Администрацией муниципального образования «Евпраксинский сельсовет» (далее по тексту «Заказчик») и ООО «Центр независимой оценки и судебных экспертиз Реконструкция» (далее по тексту «Исполнитель», «Оценщик»), Оценщик выполнил расчет рыночной стоимости ставки арендной платы нежилого помещения (магазина), расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Водяновка, ул. Коммунистическая, д. 2. (далее – «Объект оценки») по состоянию на 14 октября 2020 г. (далее «Дата оценки»), и подготовил настоящий Отчет об оценке (далее – «Отчет»). Основные допущения, используемые для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, приведены в п. 1.2 Отчета.

Предполагаемое использование результатов оценки

Предполагаемое использование результатов оценки – данные о рыночной стоимости аренды Объекта оценки будут использоваться для заключения договоров аренды оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости

Понятие рыночной стоимости определяется согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата оценки

Все выводы в отношении рыночной стоимости, изложенные в Отчете, основаны на фактах и информации, доступных Оценщику по состоянию на 14 октября 2020г.

Факты или события, произошедшие после этой даты, не принимались во внимание при определении рыночной стоимости.

Ввиду вышеизложенного, все выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, действительны только на Дату оценки.

Сертификат качества оценки

Используя свой опыт и знания, а также находившуюся в нашем распоряжении информацию, настоящим Оценщик подтверждает, что:

- приведенные в Отчете факты соответствуют действительности, насколько это известно Оценщику;
- приведенные в Отчете заключения и выводы являются результатом непредвзятого профессионального анализа в рамках ограничительных условий и положений, составляющих неотъемлемую часть настоящего Отчета;
- ни в настоящем, ни в будущем у Оценщика нет заинтересованности в объекте оцениваемой собственности, и в отношении участвующих сторон Оценщик действует без предубеждений и предвзятости;
- Оценщик является независимым оценщиком в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- сумма вознаграждения Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета;
- работы по оценке были выполнены, а Отчет по оценке подготовлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Ассоциацией саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

Распространение и использование Отчета

Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно теми лицами, которым он адресован, и для целей, указанных выше. Оценщик не принимает на себя каких-либо обязательств или ответственности перед кем бы то ни было, кроме как перед Заказчиком.

Заключение о стоимости

На основе результатов проведенной работы, а также принимая во внимание имеющуюся информацию об Объекте оценки, объем работ, применяемые допущения, цель оценки, а также предполагаемое использование ее результатов, рыночная стоимость ставки арендной платы Объекта оценки по состоянию на 14 октября 2020г. составляет –

№ п/п	Наименование объекта	Площадь кв.м.	Размер ставки арендной платы за 1 кв.м, руб. без НДС / в мес
1	Магазин (нежилое помещение), одноэтажное здание, расположенное по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Водяновка, ул. Коммунистическая, д. 2.	46,8	89,46

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЦНОСЭ Реконструкция»



Кутепова Н.М.

1. Общие сведения.

1.1. Задание на оценку.

Таблица 1.

1	Объект оценки	Нежилое помещение (магазин), общей площадью 46,8 кв.м, расположенное по адресу: Астраханская обл., Приволжский район, с.Водновка, ул.Коммунистическая, №22.
2	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости ставки арендной платы.
4	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Данные о рыночной стоимости объекта оценки будут использоваться для сдачи объекта недвижимости в аренду. Результаты оценки не должны использоваться в иных целях.
5	Вид стоимости	Рыночная
6	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	14 октября 2020г.
7	Срок проведения оценки	14.10.2020г. – 26.10.2020г.
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	• В отчет об оценке будет включен перечень допущений и ограничений, относящихся к выполненным работам по оценке. Примеры допущений и ограничений, которые могут быть включены в отчет об оценке, приведены ниже: • Выполненный анализ стоимости объекта оценки основывался на исторической и прогнозной информации, а также финансовых и технических данных, предоставленных Заказчиком. • Исполнитель не проводил независимого анализа предоставленных данных и не проверял их каким-либо иным образом. Соответственно, Исполнитель не выражает какого-либо мнения и не делает заключения относительно точности и полноты этих данных. • Исполнитель исходил из допущения о том, что предоставленная ему прогнозная информация, основанная на ожиданиях Заказчика в отношении конкуренции и экономических условий и их влияния на будущую эксплуатацию анализируемого объекта, достоверна и никакие значимые факторы не были упущены. Исполнитель ожидает, что Заказчик в будущем будет использовать информацию, которая легла в основу ключевых допущений стоимостного анализа, при осуществлении своей деятельности. Кроме того, Исполнитель исходил из допущения, что Заказчик осознает, что неполная информация или предоставление неверных данных со стороны Клиента может оказать существенное влияние на результаты анализа стоимости объекта оценки. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке. • Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводился. Предполагается, что права собственности являются законными. Исполнитель не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в Отчете по оценке не указано иное. • Заключение о стоимости, приведенное в отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчете. Изменение рыночных условий может привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение рыночных условий или за неспособность владельца оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в отчете об оценке. • Оценщик не несет ответственность за следующие используемые при проведении оценки информацию и данные: - полученные непосредственно от Заказчика; - специальную и служебную литературу в области оценки; - мнения экспертов по отдельным вопросам (например, технических специалистов). • Указанная информация и данные принимаются Исполнителем как достоверные. • Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. В процессе анализа Оценщик будет считать эти данные и информацию достоверными и не будет проводить независимой проверки их точности или полноты. • Исполнитель не несет ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике.

		• Отчет об оценке, подготовленный Оценщиком, основан на допущении о соблюдении Заказчиком всех применимых к нему законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев. • Ни ООО «ЦНОСЗ Реконструкция», ни кто-либо из лиц, подписавших этот отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда. • Подготовка рекомендаций по анализу стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику стоимостного анализа. Оказанные услуги ограничиваются квалификацией Исполнителя в области оценки и не включают в себя прочие услуги, которые могут быть оказаны компанией «Стратегия оценки».
9	Исполнитель работ по оценке объекта оценки (Оценщик)	ООО «ЦНОСЗ Реконструкция» 414056, г.Астрахань, ул.Савушкина, д.6 строение литер 10, пом.15 каб.18 тел.: 99-88-53, 8-927-572-88-53, web-сайт: ocs-ex.ru
10	Сведения о страховании профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-581-080527/20 Страховщик: СПАО «Ингосстрах» Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. Срок страхования до 06 октября 2021 года.
11	Сведения об Оценщике	Рыжков Евгений Владимирович Адрес: 414056, г.Астрахань, ул.Савушкина, д.6 строение литер 10, пом.15 каб.18 Диплом о профессиональной переподготовке № 050688, дата выдачи 30 сентября 2015г. Выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №012375-1 от 21.05.2018г., по направлению «Оценка движимого имущества» (№ 014302-2 от 10.08.2018г., действителен до 10.08.2021г.), по направлению «Оценка бизнеса» (№ 014996-3 от 05.10.2018г., действителен до 05.10.2021г.). Полис страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №5291R/775/00002/20 от 10.01.2020г. сроком действия с 10.01.2020г. по 09.01.2021г., страховая сумма - 5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 коп.
12	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации	Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), реестровый номер 751 от 13.01.2016г. 620089, г. Екатеринбург, ул. Лутанская, д. 4, офис 202, тел.: +7 (343) 389-87-38 (39), 8-800-333-87-38, e-mail: info@svod.ru, svod@mail.ru
13	Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении рыночной стоимости объекта оценки	- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)*, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611; - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД».

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

Данные, приведенные в настоящем Отчете об оценке, являются достоверными, точными и могут быть использованы только для целей настоящей оценки.

Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета об оценке.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в Объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный

интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора на проведение оценки в отношении Объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с Объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

Настоящий Отчет об оценке достоверен в полном объеме лишь в указанной в настоящем тексте цели. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Общие сведения о Заказчике

Таблица 2.

1	Полное наименование	Муниципальное образование «Ентраксинский сельсовет»
2	Сокращенное наименование	АМО «Ентраксинский сельсовет»
3	Юридический адрес	416473, Астраханская область, Приволжский район, с. Ентраксинское, ул. Ленина д. 38
4	ИНН / КПП	АМО «Ентраксинский сельсовет» р/с 40204810700000000179 в Отделении по Астраханской области Южного главного управления Центрального Банка Российской Федерации ОГРН 1053001688079 ИНН 3009013698 КПП 300901001

Глава администрации Мартынов Александр Михайлович,
действующий на основании Устава

Общие сведения об Оценщике

Таблица 3.

Таблица 1. Общие сведения об Оценщике.

Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки и судебных экспертиз «Реконструкция»
Юридический адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	414056, г. Астрахань, ул. Савушкина, д. 6 строение литер 10, пом. 15 каб. 18
Фактический адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	414041, г. Астрахань, ул. Куликова, д. 66 корпус 1, пом. 03
Телефон, эл. адрес:	99-88-53
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1193025001641 от 19.03.2019г.
Сведения о страховании профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-581-080527/20 Страховщик: СПАО «Ингосстрах» Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. Срок страхования до 06 октября 2021 года.
Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998	Соответствует Рыжков Евгений Владимирович Адрес: 115035, г. МОСКВА, УЛ ОРДЫНКА Б., дом 19, стр 1, П4 К2, Диплом о профессиональной переподготовке № 050688, дата выдачи 30 сентября 2015г. Выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №012375-1 от 21.05.2018г., по направлению «Оценка движимого имущества» (№ 014302-2 от 10.08.2018г., действителен до 10.08.2021г.), по направлению «Оценка бизнеса» (№ 014996-3 от 05.10.2018г., действителен до 05.10.2021г.). Полис страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №5291R/776/00002/20 от 10.01.2020г. сроком действия с 10.01.2020г. по 09.01.2021г., страховая сумма - 5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 коп. Рыжков Евгений Владимирович является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), реестровый номер 751 от 13.01.2016г. 620089,

Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

	г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, офис 202, тел.: +7 (343) 389-87-38 (39), 8-800-333-87-38, e-mail: info@srosvod.ru, npsvod@mail.ru Стаж работы в оценочной деятельности – с 2015 года. Копии документов о профессиональном образовании Оценщика представлены в Приложении.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки и судебных экспертиз Реконструкция» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки и судебных экспертиз Реконструкция» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик Рыжков Евгений Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Рыжков Евгений Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Рыжков Евгений Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об	Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные

в оценке организациях и специалистах

штатные сотрудники организации ООО «ЦНОСЭ Реконструкция», а также сторонние специалисты не привлекались.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;
- Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

1.5. Основные понятия и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

Таблица 4.

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Оценка земли	Оценка стоимости земельного участка, а также массовая кадастровая оценка земельных участков с использованием различных методов оценки.
Земельный участок	Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. (Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»).
Земли поселений (городов, поселков и сельских поселений)	территории в пределах черты поселений (городской черты).
Аренда земельного участка	Передача собственником (арендодателем) в пользование арендатору земельного надела за определенную плату. Характеристика участка и арендная плата оговариваются в договоре, который составляют стороны. Если срок сдачи надела

Понятие	Определение (трактовка)
Затраты на Объект оценки	составляет больше 12 месяцев, этот документ непременно регистрируют. Текст договора, по желанию, заверяют. Но это действие не является обязательным. Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Дополнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
Объект - аналог объекта оценки	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Отчет об оценке	Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Описание объекта оценки.

2.1. Общие сведения об объекте оценки.

Объектом оценки является:

№	Описание объекта оценки	Общая площадь, кв.м.
1	Магазин - нежилое помещение, одноэтажное здание, расположенное по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Водяновка, ул. Коммунистическая, д. 2.	46,8

2.2. Описание характеристик Объекта оценки

Таблица 5.

Социальная инфраструктура	Важная характеристика для объектов оценки, оказывающая большое влияние на стоимость объекта. По отношению к оцениваемому объекту - социальная инфраструктура развита слабо. Здание магазина расположено в центральной части с.Водяновка Приволжского района Астраханской области. Проходимое и привлекательное место для жителей села. Рядом расположен продуктовый магазин.
Техническое состояние	Удовлетворительное
Состояние подъездных путей	Удовлетворительное
Назначение объекта оценки	Магазин
Этаж	Одноэтажное
Наличие отдельного входа	Общий вход в здание
Состояние	Удовлетворительное, требуется проведение ремонта
Год завершения строительства	1974
Материал стен	Кирпичные
Площадь оцениваемая, кв.м.	46,8 кв.м
Правообладатель	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ЕВПРАКСИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ"
Вид права	Собственность
Документ-основание	на основании: Свидетельство о гос. регистрации права от 15.02.2012 г. 30-АА 701479
Обременения на объект оценки	Не зарегистрировано

2.2. Перечень документов, используемых оценщиком

Оценка проводилась по результатам осмотра объекта оценки, произведенного оценщиком и на основании документов, предоставленных Заказчиком:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности 30-АА 701479;
 - кадастровый паспорт здания №1949 от 07.08.2009г.
 - технический паспорт нежилого здания (магазин) на дату 16.06.2009г.,
- а также по сведениям, имеющимся в открытом доступе в сети Интернет

2.3. Описание объекта недвижимости

Местоположение объекта оценки:

Водяновка — село в Приволжском районе Астраханской области России. Входит в состав Евпраксинского сельсовета.

Село находится в юго-восточной части Астраханской области, на правом берегу Жилой дельты реки Волги, на расстоянии примерно 10 километров (по прямой) к югу от села Началово, административного центра района. Абсолютная высота — 7 метров ниже уровня моря. Климат умеренный, резко континентальный. Характеризуется высокими температурами летом и низкими — зимой, малым количеством осадков, а также большими годовыми и летними суточными амплитудами температуры воздуха.

По данным Всероссийской переписи, в 2010 году численность населения села составляла 797 человек (381 мужчина и 416 женщин). Согласно результатам переписи 2002 года, в национальной структуре населения русские составляли 85 %.

В селе находятся средняя школа (МБОУ «Приволжская СОШ № 2»)^[1], фельдшерско-акушерский пункт (филиал МУЗ «Приволжская центральная районная больница»)^[2], дом культуры и отделение Почты России.

Уличная сеть села состоит из 19 улиц и 1 переулка.

Рис.1. Размещение объекта оценки относительно близлежащих городов и крупных населенных пунктов:



Таблица 6.

**КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ
ЭЛЕМЕНТОВ ОБЪЕКТА:**

№ п/п	Конструктивный элемент	Характеристика	Повреждения
1.	Фундаменты.	Бетонный ленточный, глубина заложения до 1 м	Мелкие трещины
2.	Полы	Керамическая плитка 50%, Бетон 50%	Имеются повреждение, сколы отдельных керамических плиток
	Перекрытия	Ж/б плиты	Мелкие трещины, множественные следы протечки кровли, в подсобном помещении (склад) смещение плит перекрытия
3.	Окна, двери	Окно – одинарное, рама деревянная, установлена металлическая защитная решетка Внутри здания – двери деревянные (2 шт.) Входная дверь - металлическая	Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами, Проседания оконного и дверных блоков.
4.	Внутренняя отделка помещений	Потолок – ДВП, Стены – штукатурка, масляная окраска, фанерные плиты; Окна, двери – масляная окраска.	Волосные трещины и сколы местами, отслоение окрасочного слоя на стенах, окне, дверных коробках
5.	Перегородки	Кирпичные	Трещины, следы высохшей влаги
6.	Стены	Кирпичные, толщина 2 кирпича	
7.	Крыша	Покрытие - Асбестоцементные волнистые листы (шифер)	Имеются повреждения
8.	Наружная отделка	Штукатурка и окраска	Трещины, местами вспучивание и осыпание штукатурки (в отдельных местах до основания кирпича)
9.	Инженерные коммуникации	Электроосвещение; Отопление демонтировано.	Часть проводки заменена на новую, часть проводки – старая, необходима замена

10.	Отмостка	Бетонная	Удовлетворительное состояние
-----	----------	----------	------------------------------

3. Анализ рынка.

3.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ¹.

Эксперты анализируют динамику инфляции за минувший год и делают некоторые предположения относительно ее значений в 2020 г. С локального максимума на уровне 5,3% в марте 2019 г. темп роста потребительских цен в дальнейшем снижался, и по итогам года инфляция составила 3% в годовом выражении. Снижению инфляции способствовали медленный рост внутреннего спроса, укрепление рубля, хороший урожай и относительно стабильная ситуация на мировых финансовых рынках. Это позволило регулятору постепенно снижать ключевую ставку. В целом инфляция в России уже на протяжении трех лет находится вблизи целевого ориентира в 4%.

Экспертный прогноз на начало 2020 г. – возможное снижение инфляции даже ниже 2% в годовом выражении, что приведет к дальнейшему смягчению Банком России денежно-кредитной политики. Однако к концу года темп прироста индекса потребительских цен вернется в диапазон 3,5–4%.

Рассматривая данные платежного баланса РФ по итогам 2019 г., эксперты отмечают, что снижение сальдо счета текущих операций до 70,6 млрд долл. (на 38% меньше, чем в 2018 г.) объясняется в первую очередь уменьшением положительного внешнеторгового баланса. Экспорт сократился в абсолютном выражении на 25 млрд долл. (из-за падения мировых цен на основные экспортные товары), в то время как импорт, напротив, вырос на 6 млрд долл. Увеличился и отрицательный баланс торговли услугами.

В то же время резко уменьшился чистый отток капитала частного сектора (до 26,7 млрд долл. по сравнению с 63 млрд долл. в 2018 г.). Отток снизился как в банковском, так и в небанковском секторах экономики. Значительно выросли международные резервы, достигнувшие на конец года 554,4 млрд долл., что является максимумом за весь период после мирового финансового кризиса. Подобная динамика во многом была обусловлена покупкой Минфином России иностранной валюты на сумму около 3,5 трлн руб. в рамках бюджетного правила (2,1 трлн годом ранее). В 2020 г. сальдо счета текущих операций, возможно, будет еще сокращаться в случае замедления темпов роста мировой экономики и снижения цен на нефть. В то же время смягчение монетарной политики развитых стран будет повышать привлекательность российских финансовых активов, способствуя улучшению сальдо финансового счета.

Предварительный анализ динамики промышленного производства в IV квартале 2019 г. показывает, что обрабатывающий и добывающий сектора вернулись к околонулевым темпам роста. Спад был отмечен в производстве электроэнергии, газа и воды. При этом замедление темпов роста в добывающем секторе, в частности, связано с выполнением соглашения ОПЕК+, а также сокращением внешнего спроса на газ и уголь. В обрабатывающем секторе рост наблюдался в пищевой промышленности, химическом производстве и металлургии. Исследователи отмечают, что позитивную динамику показали отрасли, составляющие более 70% валовой добавленной стоимости обрабатывающей индустрии, однако результирующий 4 2(103) 2020 Мониторинг экономической ситуации в России показатель по сектору обработки оказался на околонулевой отметке. По их мнению, это, вероятно, требует уточнения Росстатом данных оперативной статистики. В целом рост обрабатывающего сектора пока не вызывает уверенности в сохранении данной тенденции, поскольку происходит на фоне невысоких инвестиций в основной капитал. Это означает, что используются в основном имеющиеся мощности, а промышленность в условиях слабого спроса растет за счет пополнения запасов.

Рассматривая формирование ресурсов банковского сектора в минувшем году, эксперты приходят к выводу, что фондирование оставалось достаточно сбалансированным. Кредитные организации наращивали ресурсную базу за счет традиционных инструментов – привлечения средств на вклады юридических и физических лиц. Вклады населения при этом остаются наиболее значимым источником средств, составляя 31,6% всех банковских пассивов. К концу 2019 г. эти депозиты достигли 30,5 трлн руб., увеличившись за год на 2,1 трлн. Правда, темпы прироста

¹ https://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2020_2-103_February.pdf

несколько снизились. Отмечается также продолжающаяся девальютация основных статей пассивов. Уровень «долларизации» вкладов (все вклады в иностранных валютах) снизился в рублевом эквиваленте до 19,6% (21,5% в 2018 г.). Правда, это снижение во многом объясняется укреплением рубля. Сокращается и объем заимствований на межбанковском рынке, который считается одним из наиболее волатильных источников фондирования. Сократилось также привлечение средств от банков-нерезидентов. Зато вырос объем эмитированных банковским сектором облигаций (1,9 трлн руб. по сравнению с 1,3 трлн в 2018 г.).

Анализируя социально-экономическое развитие российских регионов (по данным за январь-ноябрь 2019 г. в сравнении с аналогичным периодом 2018 г.), эксперты отмечают его невысокие темпы. Среди лидеров роста в промышленности – Ямало-Ненецкий округ, Якутия, Бурятия, Московская область, Приморский край. После спада 2016–2018 гг. восстанавливается рост строительства жилья. В целом темпы достигли 8%, однако рост не был всеобщим: наиболее значительная динамика наблюдалась в Московской агломерации и Краснодарском крае, в то время как в 26 регионах продолжалось сокращение ввода. Сохранялась зависимость экономики большинства регионов от федеральной помощи, в среднем доля трансфертов составляла 17% от всех доходов консолидированных бюджетов регионов, достигая по некоторым из них 70–80%. В составе трансфертов до 20% увеличилась доля субсидий регионам, причем сами субсидии выросли за год на 42%, в том числе в связи с необходимостью реализации национальных проектов. Профицит региональных бюджетов в целом составил 7%, ситуация оценивается как относительно благополучная, хотя данные не включают итогов за декабрь. Во многом этот позитивный показатель обеспечивают наиболее развитые регионы с крупными бюджетными профицитами.

Нижеследующие представлены основные экономические и социальные показатели РФ по состоянию на октябрь 2020 года²

Таблица 6.

Таблица

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт млрд рублей	110046,1 ¹⁾	101,3 ¹⁾	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4

1) Вторая оценка.

2) Оперативные данные.

	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
					марту 2018 г.	февралю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,0	109,4	102,3	100,5	112,5	100,8

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2020.pdf>

	2019 г.			В % к 2018 г.		Справочно 2018 г. в % к 2017 г.	
Индекс промышленного производства		100,3	106,4	101,5	101,8	109,5	102,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	103,0	144,2	103,0	101,3	144,3	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	92,9	105,1	96,0	102,5	112,6	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	214,8	92,8	108,7	95,4	103,1	115,7	102,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	105,6	110,2	104,3	102,4	109,2	102,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	95,6	98,1	99,6	99,2	103,7	99,4
Индекс потребительских цен		102,5	100,6	102,4	105,3	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,8	98,6	98,3	110,9	100,9	110,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	99,1	101,8	95,9	92,4	96,2	94,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	88,8	99,6	91,8	104,4	102,6	99,5

3.1. Макроэкономический обзор.

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в первом полугодии 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

Индикатор, %	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ВВП России	3,0%	4,3%	4,0%	3,6%	3,8%	
Средний бизнесмен	2,9%	2,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
Средний бизнесмен	3,8%	4,0%	4,0%			
Центр развития ВВП	3,6%	3,8%	3,9%	4,1%	3,9%	3,9%
ВВП-бизнесмен	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Средний бизнесмен	3,6%	3,8%	3,9%	3,9%	3,8%	3,9%

МОСКВА /ТАСС/. Снижение ВВП России за январь-сентябрь 2020 года составило 3,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в III квартале спад замедлился до 3,8% после 8% во II квартале, говорится в обзоре "Картина деловой активности за сентябрь 2020 года", подготовленном Минэкономразвития.

Отмечается, что из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада ВВП РФ в III квартале внесло улучшение динамики торговли (1,5 процентных пункта из 4,2 п. п. разницы поквартальной динамики) и обрабатывающей промышленности (0,7 п. п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п. п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение третьего квартала, по оценкам, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг.

"Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 процентных пункта в III квартале)", - отмечают в Минэкономразвития.

По оценкам Минэкономразвития, снижение ВВП России в 2020 году составит 3,9%.

Снижение ВВП РФ в сентябре 2020 года составило 3,3% в годовом выражении после уточненных 3,7% в августе.

"Помесячные темпы роста ВВП в течение третьего квартала демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 года падение сократилось до -3,3% в годовом выражении по сравнению с -3,7% в августе и -4,4% в июле", - говорится в обзоре.

Отмечается, что оценка за август была скорректирована на 0,6 процентных пункта в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности. Кроме того, оценка падения ВВП РФ за июль была скорректирована до 4,4% (вместо 4,6%).

Экономическая активность в отраслевом разрезе

По данным Минэкономразвития, поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. Отмечается, что в секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось, в том числе за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа. В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% в годовом выражении (после -4,9% в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта, указывают в министерстве.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе, вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасли, указывают в Минэкономразвития.

"В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1% в годовом выражении в сентябре после -0,6% в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы", - добавляют в министерстве.

При этом оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики - до -3% в годовом выражении в сентябре после -2,7% в августе и -1,9% в июле, отмечают в Минэкономразвития. "Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4% в годовом выражении против снижения на 0,5% в августе)", - говорится в обзоре.

По данным Минэкономразвития, в сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% в годовом выражении с -16,8% в августе, оборот общественного питания сократился на 14% в годовом выражении (против сокращения на 18,7% месяцем ранее).

Рынок труда

В Минэкономразвития отмечают, что на рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Уровень безработицы (6,3%), по оценке

Минэкономразвития, остается существенно выше уровней I квартала (4,6% от рабочей силы). "Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1% в месячном выражении). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек после снижения на 112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек по сравнению с августом", - говорится в обзоре Минэкономразвития.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышла в положительную область, составив +6% год к году после нулевой динамики в августе и снижения на -2% в июле, добавляют в министерстве.

Кроме того, в сентябре замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. "Среднесуточный прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. человек в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. человек в среднем в день в августе", - указывается в обзоре. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн человек по сравнению с 3,6 млн человек на конец августа.

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля, считают в Минэкономразвития. Кроме того, спад реальных располагаемых доходов населения в III квартале сократился, в динамику доходов внес вклад рост реальных заработных плат в июле-августе.

С учетом последствий распространения коронавируса, в марте аналитики скорректировали прогнозы относительно динамики ВВП России. Согласно анализу EIU, в 2020 году в российской экономике ожидается спад на уровне 2%. Рейтинговое агентство Fitch Ratings прогнозирует рецессию на 1,4%. Во втором квартале аналитики ожидают падения ВВП на 3,8% г/г, в третьем квартале темпы будут околонулевыми (-0,1%). В четвертом квартале Fitch прогнозирует рост ВВП на 0,7%.³

Общие тенденции развития рынка аренды

По ожиданиям большинства аналитиков по итогам 2020 года общее число сделок на рынке недвижимости может сократиться на 30-50%. Также предложение серьезно превысит спрос, даже если приостановится ввод новых объектов. В сложившихся обстоятельствах собственникам приходится предоставлять арендаторам скидки и арендные каникулы, предлагать более привлекательные условия для потенциальных арендаторов.

Перспективы развития отдельных сегментов рынка

Наименее пострадавшими в условиях пандемии следует признать собственников производственно-складской недвижимости. Потребность в ней будет существенно высока и в период кризиса, и во время выхода из него. Преимущество будут иметь владельцы высококлассных объектов, а также объектов низкого класса, расположенных в удобных локациях.

Массовое освобождение торговых помещений также не планируется. Предметы первой необходимости и дешевые товары в целом пользуются повышенным спросом. Общепит и магазины товаров необязательного спроса будут сокращать торговые площади или переориентироваться на новые рынки.⁴

³ <https://tass.ru/ekonomika/9769769>

⁴ Журнал «Оценка инвестиций»

https://zen.yandex.ru/media/esm_invest/perspektivy-rynka-arendy-nedvizhimosti-v-rossii

3.2. Общая оценка социально-экономической ситуации в Астраханской области

Астраханская область — субъект Российской Федерации, относится к Южному федеральному округу. Административный центр области — город Астрахань.

Область относится к Поволжскому району, Южному федеральному округу. Географическое положение Астраханской области своеобразное. Она располагается на границе Европы и Азии, Волга даёт выход к 5 морям.

Граничит с Волгоградской областью — на севере, с Калмыкией — на западе, с Казахстаном — на востоке, на юге — омывается Каспийским морем.

По территории Астраханская область (49 024 км²) занимает 6-е место из восьми регионов Поволжья.

Астраханская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в пределах Прикаспийской низменности, в умеренных широтах, в зоне пустынь и полупустынь, которые используются в основном как пастбища. Область узкой полосой протянулась по обе стороны от Волго-Ахтубинской поймы на расстоянии более 400 км. Заливаемые полыми водами на длительный период пространства дельты служат нерестилищем для важных промысловых рыб — русского осетра, севрюги, белуги и других.

Крайняя северная точка находится на границе с Волгоградской областью на 48°52' с. ш., южная — на берегу Каспийского моря — 45°31' с. ш.. Самая западная точка расположена в Черноярском районе на границе с Волгоградской областью — 44°58' в. д., восточная — на одном из маленьких островков дельты Волги в Володарском районе на 49°15' в. д. Протяжённость региона с севера на юг составляет более 400 км, а с востока на запад максимально 120 км. Основной ландшафт области представлен молого-волнистой пустынной равниной, осложнённой огромными массивами бугров, песков, сухими ложбинами, озёрами, карстовыми формами рельефа и др.

В Астраханской области действуют 141 муниципальных образований, в том числе 2 городских округа (один из которых — закрытое административное территориальное образование Знаменск Астраханской области), 11 муниципальных районов, 11 городских поселений, 117 сельских поселений.

Промышленный комплекс экономического центра области — Астрахани — представлен судостроением, целлюлозно-бумажным производством, рыбоперерабатывающей промышленностью. Лидирующие отрасли промышленности — машиностроение, электроэнергетика, пищевая промышленность. В регионе практически неисчерпаемые запасы газа, нефти, серы. В целом промышленность города остаётся убыточной. В основном это влияние топливной промышленности, на долю которой приходится треть убытков промышленности, а также судостроительства, радиопромышленности и электроэнергетики.



Сильные стороны Астраханской области

Конкурентными преимуществами Астраханской области, которые могут оказать благоприятное влияние на социально-экономическое развитие региона в перспективе, являются:

1) Выгодное территориальное, геополитическое и транспортное расположение: - приграничное положение со странами Прикаспийского региона (Азербайджан, Иран, Казахстан, Туркменистан); - близость экономически развитых регионов (Краснодарский край, Ростовская область, Ставропольский край), позволяющая получать синергетический эффект от реализации межрегиональных проектов;

- прохождение через территорию региона крупного международного транспортного коридора «Север-Юг»; - прохождение Волго-Каспийского морского судоходного канала – единой глубоководной магистрали, объединяющей водные пути бассейна р. Волги и Каспийского моря; - прохождение международной трассы E-40, автомобильных дорог федерального значения М-6, М-8;

- возможность выхода на внутренние водные пути.

2) Благоприятные климатические условия для ведения хозяйственной деятельности и богатый природно-ресурсный потенциал: - умеренный, резко-континентальный климат, а также теплые климатические условия (свыше 200 солнечных дней в году) являются предпосылкой для активного развития: альтернативных источников энергии, туристической деятельности, отдельных видов сельского хозяйства в т.ч. выращивания интенсивных сельскохозяйственных культур;

- значительные минерально-сырьевая база (газа, нефти, соли, гипса, известняка и др.);

- наличие достаточных земельных ресурсов для развития отдельных подотраслей (животноводства, растениеводства);

3) Наличие стабильно развивающихся производственных комплексов на территории региона, имеющих значительный экономический потенциал:

- развитый агропромышленный комплекс;
- наличие на территории региона кластера аквакультуры и рыбного хозяйства;
- крупные производства в сфере первичной добычи;
- стабильное развитие производства нефтепродуктов и химического производства;

- наличие в регионе развитого судостроительно-судоремонтного комплекса.
- 4) Богатое историко-культурное наследие и уникальный туристско-рекреационный потенциал:
- 5) Наличие научно-технологического потенциала:
- 6) Развитый транспортный комплекс в части его основных сегментов (железнодорожного, водного и авиа транспорта):
- 7) Сформированные международные отношения:
 - география внешней торговли Астраханской области достаточно стабильна и представлена около 70 странами;
 - подписание Конвенции о правовом статусе Каспия между прикаспийскими государствами;
 - заключение соглашения о торгово-экономическом сотрудничестве между прикаспийскими государствами в таких представляющих взаимный интерес сферах как торговля, промышленность, сельское хозяйство и туризм;
 - наличие развитой федеральной и региональной инфраструктуры поддержки предпринимательства и экспортной деятельности хозяйствующих субъектов;
 - наличие Иранского, Казахстанского, Туркменистанского консульств;
 - неоднократный опыт в организации масштабных международных и всероссийских событий: саммитов, форумов, встреч;
 - внедрение Регионального экспортного стандарта, содержащего унифицированные подходы по созданию благоприятных условий для экспорта;
 - активное взаимодействие с партнерами из стран Прикаспийского региона (Иран, Туркменистан, Азербайджан, Казахстан) и стран СНГ (Беларусь, Узбекистан).

Слабые стороны Астраханской области

К основным слабым сторонам социально-экономического развития Астраханской области в настоящее время относятся:

- 1) Особенности климатических условий, а именно:
 - засушливый климат, требующий для стабильного и высокого уровня производства сельскохозяйственной продукции проведения значительного объема мелиоративных работ.
 - сезонность, приводящая к снижению объемов в отдельные периоды года в туристической деятельности и судовой навигации.
- 2) Сохранение зависимости от сектора нефтедобычи и нефтепереработки, недостаточная диверсификация производства:
- 3) Сокращение объемов или потеря традиционных для региона отраслей и специализаций обрабатывающей промышленности (рыбоперерабатывающая, консервная промышленность, производство машин и оборудования)
- 4) Недостаточная степень развития отраслей агропромышленного комплекса высокого передела, применения современных технологий производства и переработки. Отсутствие в регионе крупных мясоперерабатывающих комплексов, недостаточный уровень развития центров для переработки сельскохозяйственной продукции.
- 5) Низкий уровень конкурентоспособности предприятий: недостаточный уровень производительности труда и внедрения новых технологий
- 6) Высокий процент морального и физического износа объектов инженерной и социальной инфраструктуры: износ объектов обусловлен недостаточным объемом инвестиций, низкой технологической оснащенностью.
- 7) Неблагоприятная экологическая обстановка:
 - загрязнение береговых зон Волги: несанкционированные прибрежные полигоны и свалки, постройки;
 - обмеление и загрязнение (техногенная нагрузка) Волги, что приводит к ее «обеднению» (ее биоресурсов) и осложнению речной навигации, а также деградации

уникальных ландшафтов Волго-Ахтубинской поймы и дельты Волги, проблемам чистой питьевой воды в муниципальных районах области.

8) Недостаточное рациональное использование природных ресурсов:

- слабое использование энергосберегающих технологий в производстве,
- недостаточные объемы мелиоративных работ в сельском хозяйстве.

9) Структурный дисбаланс спроса и предложения на рынке труда:

- несоответствие профессионально-квалификационного состава

безработных и востребованных специальностей: наблюдается нехватка кадров в сфере образования, здравоохранения и переизбыток кадров с юридическим и экономическим образованием;

- отток высококвалифицированных специалистов в другие регионы: отток происходит из-за более широкого спектра рабочих специальностей в других регионах, высоких зарплат.

10) Недостаточный уровень развития транспортнологистической инфраструктуры, наличие «узких» мест.

11) Наличие ветхого и аварийного жилья, необходимость инвестирования в благоустройство территорий.

Таблица 7.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ за январь-сентябрь 2020г.⁵

Показатели	Январь-сентябрь 2020, млн рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-сентябрь 2019 в % к январю-сентябрю 2018
Продукция сельского хозяйства	32182,1	99,4	96,1
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т-км	93,2	81,2	113,8
Оборот розничной торговли	127949,6	93,5	100,5
Объем платных услуг населению	27683,9	86,1	100,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей			
номинальная	38285,2 ²⁾	106,6 ³⁾	105,2 ⁴⁾
реальная	-	104,0 ⁵⁾	100,5 ⁶⁾
Индекс потребительских цен	100,2 ⁷⁾	103,1 ⁸⁾	102,0 ⁹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾	106,1 ¹¹⁾	94,9 ¹²⁾	101,4 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	39,8	в 9,4р.	107,1

¹⁾исключает данные автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности крупных и средних организаций, средняя численность работников которых превышает 15 человек

²⁾январь-август 2020 года

³⁾январь-август 2020 года к январю-августу 2019 года

⁴⁾январь-август 2019 года к январю-августу 2018 года

⁵⁾сентябрь 2020 года к августу 2020 года

⁶⁾сентябрь 2020 года к декабрю 2019 года

⁷⁾сентябрь 2019 года к декабрю 2018 года

⁸⁾по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водооснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

⁵ <https://rosstat.gov.ru/region/doc11112/IssWWW.exe/Stg/2020/09/02%20osnpok.htm>

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в сентябре 2020 года составил 14928,9 млн рублей, что в товарной массе на 7,2% меньше, чем в сентябре 2019 года, в январе-сентябре текущего года – 127949,6 млн рублей и меньше на 6,5%.

Таблица 8.

**Динамика оборота розничной торговли
за 2019г. и январь-сентябрь 2020г.**

за 2019г. и январь-сентябрь 2020г.			
Месяц	Млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019			
Январь	13962,9	102,4	83,3
Февраль	13831,4	102,3	98,7
Март	14590,2	102,1	105,1
Апрель	14625,6	99,7	99,9
Май	14854,3	99,9	101,0
Июнь	14737,4	98,6	99,4
Июль	15070,5	98,8	102,5
Август	15946,2	101,6	106,2
Сентябрь	15461,5	99,6	97,2
Октябрь	15375,4	98,9	99,3
Ноябрь	15396,8	100,3	100,0
Декабрь	17078,8	100,6	110,6
Январь-декабрь	180930,9	100,4	x
2020			
Январь	14201,8	99,9	82,8
Февраль	14118,0	100,7	99,4
Март	15226,2	102,4	106,9
Апрель	12192,8	81,0	79,0
Май	13038,3	85,4	106,4
Июнь	14182,0	93,2	108,5

Июль	14816,8	95,0	104,5
Август	15245,0	92,4	103,3
Сентябрь	14928,9	92,8	97,5
Январь-сентябрь	127949,6	93,5	x

В январе-сентябре 2020 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 39,7%, непродовольственных товаров – 60,3% (в январе-сентябре 2019 года – 39,4% и 60,6% соответственно).

Таблица 9.

Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями, непродовольственными товарами

Месяц	Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия			Непродовольственные товары		
	млн рублей	в % к		млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020						
Январь	5608,1	100,8	79,7	8593,6	99,4	85,0
Февраль	5631,7	102,0	100,2	8486,3	99,8	98,8
Март	6163,0	102,0	107,8	9063,1	102,7	106,3
Апрель	5052,6	82,8	80,3	7140,1	79,8	78,1
Май	5207,3	85,3	102,1	7831,0	85,4	109,4
Июнь	5375,8	89,4	103,1	8806,2	95,7	112,1
Июль	5937,9	96,7	110,8	8879,0	93,9	100,6
Август	5973,7	94,4	102,1	9271,3	91,2	104,1
Сентябрь	5849,1	93,4	97,8	9079,8	92,4	97,4
Январь-сентябрь	50799,2	94,0	x	77150,4	93,3	x

В январе - октябре 2019 года оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в январе - октябре 2018 года - соответственно 95,7 и 4,3%).

В целом Астраханская область является достаточно устойчивой к потенциальным угрозам для развития в силу того, что длительное время развивается в условиях не только вероятного, но и фактического наступления угроз и вызовов.

Таким образом, характеристика развития Астраханской области и г. Астрахани позволяет принять в расчет тенденции и факторы, действующие на рынке, характерные для России в целом. Каких-либо специфических условий в области госрегулирования, уровне заработной платы и т.д. не выявлено.

3.3. Обзор сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

3.3.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки.

Оцениваемый объект относится к рынку объектов недвижимости.

В зависимости от характера использования, недвижимость распределяется на используемую:

- для жилья (дома, коттеджи, квартиры);
- для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины и т.п.);
- для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Коммерческая недвижимость в свою очередь может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.
2. Гостиницы. Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров.
3. Гаражи – стоянки (автопаркинги).
4. Магазины и торговые комплексы. Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость остановок общественного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали.

Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в беспорочности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться.

В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. При этом, рассмотрев рынок недвижимости даже крупных городов России, можно отметить, что ряд факторов, которые необходимо учитывать в

рамках имеющихся классификаций, либо отсутствует, либо участвует в формировании рыночной стоимости объекта незначительно.

Ниже приводится один из вариантов классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и складские помещения, предложенный В.А. Вольновой⁶.

Таблица 10. Краткая классификация офисной недвижимости

Офисные помещения		Классы			
№ п/п	Характеристика	A	B	C	D
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города, района, близкое к центру, показаны мосты, шоссе, на шоссе, магистраль и показаны с удобным подъездом	районы средней удаленности, некоторые удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	удаленные районы, окраины, неудобный подъезд	в окраинных территориях, транспортная и на первом этаже, этаж, этаж
2	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	дом эксплуатации 5-7 лет, качественная отделка в отличном или хорошем состоянии	устаревшее офисное или реконструированное здание, плохое состояние, стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	значительно изношенное здание, в неудовлетворительном состоянии или требующий ремонта
3	Конструктивно-планировочные решения	площадь помещений по менее 3,3м, максимальная площадь не более 10%	помещения не менее 3,0м, максимальная площадь не более 20%	площади помещений по более 3,0м, вертикальная система, различные планировочные решения в рамках шаговой застройки	размещение в подвалах, полуотдельных помещениях, в проекционных зданиях
4	Парковка	подземная парковка или крытая машиностоянка помещений парковки с крытым паркингом в здании	организованная открытая парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неорганизованной открытой автомобильной стоянке, неудобный подъезд	отсутствие парковки
5	Инфраструктура	развитая инфраструктура, развитая система обслуживания арендаторов, развитая система связи и телекоммуникации, конференц-залы, современное оборудование, питание и отходы	качественная инфраструктура, развитая система обслуживания арендаторов, развитая инфраструктура, развитая система связи и телекоммуникации, конференц-залы, современное оборудование, питание и отходы	недостаточная инфраструктура, развитая система обслуживания арендаторов, развитая инфраструктура, развитая система связи и телекоммуникации, конференц-залы, современное оборудование, питание и отходы	отсутствие инфраструктуры
6	Интервал класс	20-25	16-19	12-15	8-12

Таблица 11. Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения		Классы			
№ п/п	Характеристика	A	B	C	D
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных улицах, в центре, вблизи общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на транспортных артериях, вблизи от общественного транспорта, с удобным въездом и подходом	на улицах и проездах, в не совсем удобном подъезде	внутри микрорайона, дача
2	Качество отделки	новое строительство, качественная отделка	качественная отделка, качественная отделка	старое здание, устаревшее или реконструированное здание, стандартный ремонт	бывший жилой фонд, стандартный ремонт
3	Состояние	в отличном состоянии	в отличном или хорошем состоянии	в хорошем или удовлетворительном состоянии	требует ремонта
4	Парковка	подземная парковка или машиностоянка помещений парковки с крытым паркингом в здании	организованная парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неорганизованной открытой автомобильной стоянке	сплошность, плохой подъезд
5	Наличие коммерческих помещений	единой собственностью здания, наличие «горячих» арендаторов, наличие специализированных помещений на рынке	несколько собственников, наличие «горячих» арендаторов	несколько собственников, наличие арендаторов, наличие арендаторов	отсутствие коммерческих помещений
6	Интервал класс	20-25	16-19	12-15	8-12

Таблица 82. Краткая классификация складской недвижимости

⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
	Местоположение, транспортная доступность	удаление от главных магистралей и транспортных артерий, в промышленной зоне города или обхода города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не самым удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, неудобным подъездом	3	расположение в глухой территории, приморозданные, неудобный подъезд через КПП	2
	Прилегающая территория	отсутствие и круговую огражденную территорию, благоустроенная территория, наличие площадок отстоя и парковки для авто	5	отгороженная и круговую огражденная, благоустроенная территория, или ограда по периметру территории, наличие площадок отстоя и парковки	4	ограда по периметру территории, недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система ограды, отсутствие прилегающей территории	2
	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с одной колонной не менее 1х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с одной колонной не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	удлине помещения или приспособление под склад, подвальное помещение, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, неотапливаемый	2
	Состояние	полное строительство, качественная отделка и отличный внешний вид	5	завершенное не ранее 1980-х или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1980-х, или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
	Инженерно-технические условия	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, отопление, кондиционирование, электроснабжение, пожаротушение, видеонаблюдение), система учета и контроля доступа сотрудников	5	разреженные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, инженерная электроснабжение, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	20-25	16-18	12-15	8-12				

3.3.2. Анализ рынка нежилкой недвижимости.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Астраханской области

Рынок коммерческой недвижимости в Астрахани и Астраханской области находится в стадии формирования. Но общая тенденция к развитию этого сектора - хороший знак, свидетельствующий об экономическом и инвестиционном потенциале региона.

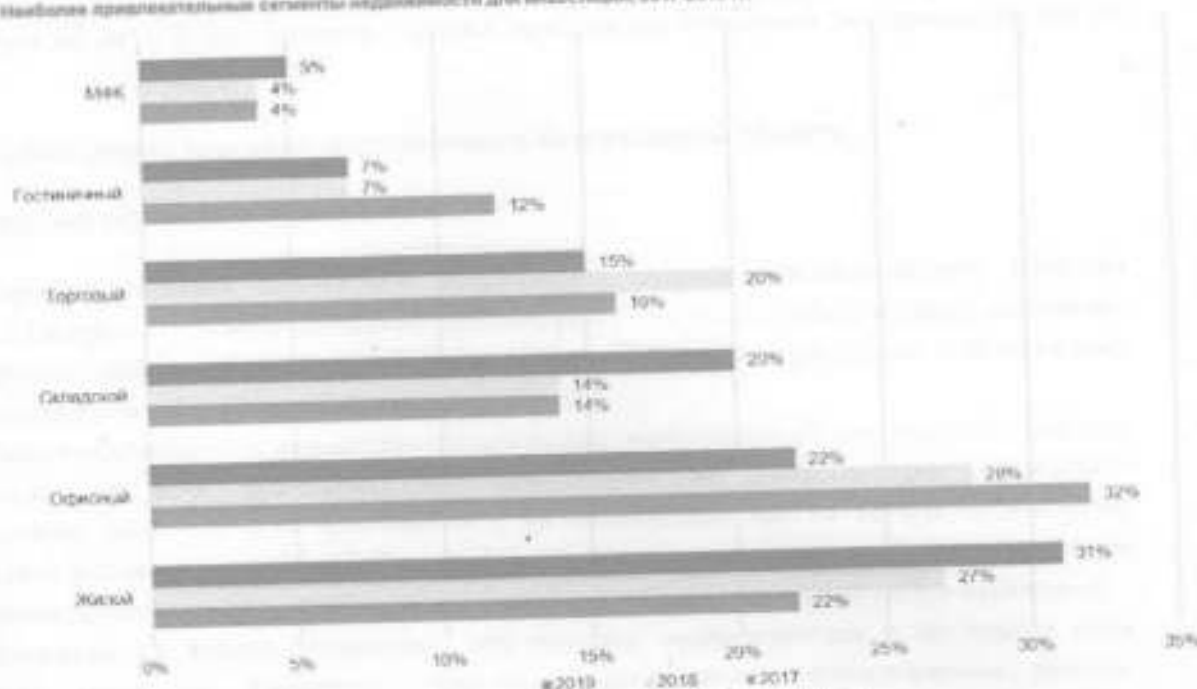
Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственная, складская и недвижимость специального назначения. Соответственно, рынок коммерческой недвижимости неоднороден, и чтобы оценить его, надо рассматривать каждый сегмент в отдельности.

Инвестиции в российский рынок недвижимости в 2019 году остаются на прежнем уровне, прогнозы на 2020 год положительные.

Приоритетными сегментами для инвестиций остаются жилой, офисный и складской сегменты, причем офисный сегмент лидирует в общем объеме инвестиций несколько лет подряд.⁷

⁷ <https://www.pwc.ru/publications/etre-2020.html>

Наиболее привлекательные сегменты недвижимости для инвестиций, 2017-2019 гг.



Источник: опрос РнС. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020, данные опроса РнС ETRE 2019, 2018

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя.

Несмотря на то, что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории и создал для себя хорошие возможности для работы онлайн и на удаленном режиме.

Адаптивность действительно стала одним из главных преимуществ рынка коммерческой недвижимости, отметил модератор, ведущий «Коммерсантъ FM» Рамаз Чиаурели. К сожалению, воспользоваться этой способностью удалось лишь некоторым сегментам данной отрасли российской экономики.

Итоги первого полугодия 2020 года показали снижение запрашиваемых ставок аренды. В основном это происходило, потому что многие компании вынуждены были пересмотреть свои потребности к арендуемым помещениям и оценить, насколько сильно они в них нуждаются: переход большинства сотрудников на удаленную работу подтолкнул бизнес изменить и формат своей работы, и подход к организации офисов. Лидером аренды последние полгода стали офисные помещения класса В, как наиболее доступные. По оценке эксперта, в будущем спрос на них возрастет. В целом же заметен тренд на гибкие рабочие пространства, востребованной становится услуга «офис, как сервис», и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

Офисы и логистика действительно остаются самыми востребованными и перспективными отраслями на рынке, в том числе и для инвесторов. С точки зрения восприятия инвестиций именно эти два сектора недвижимости характеризуются низкой чувствительностью к негативным изменениям экономической конъюнктуры. К ним также можно добавить коворкинги, жилье и такие альтернативные направления для размещения, как дома престарелых и студенческие общежития.

Если рынок офисной недвижимости отличается некая стабильность, то рынок ритейла испытывает серьезные проблемы.

Вакансия помещений торговой недвижимости выросла, а базовая арендная ставка снизилась больше чем на 20%. Новые проекты, конечно, продолжают появляться, но происходит это все реже.⁸

Анализ рынка торговой деятельности в Астраханской области.

Торгово-офисная недвижимость

Торговля является важнейшим индикатором социально-экономического развития региона, в котором отражается динамика потребления и платежеспособного спроса населения, эффективность государственной политики в области занятости, поддержки отечественных товаропроизводителей и малого бизнеса.

Торговля относится к инфраструктурным видам экономической деятельности, которые присутствуют во всех экономиках вне зависимости от специализации. Социально-экономическая роль торговли проявляется в ее воздействии как на сектор производства (способствуя развитию производства востребованной на рынке продукции), так и на сектор потребления (удовлетворяя потребности и способствуя повышению уровня жизни населения).

Проведенный анализ показывает, что торговая инфраструктура в последние годы претерпела серьезные изменения: произошло сокращение организованных рынков, укрупнились розничные торговые предприятия, обострилась конкуренция между крупными торговыми сетями.

Количество торговых объектов по состоянию на 01.11.2019 по сравнению с соответствующим периодом 2018 года возросло на 2,3% и составило 6712 единиц. Соответственно, вырос региональный показатель обеспеченности торговыми площадями на тысячу жителей до 681 кв. м (при нормативе 628 кв. м).

За счет привлечения частных инвестиций за 5 лет построено и введено в эксплуатацию около 700 объектов торговли, среди которых крупные современные торговые объекты: автосалон "Mercedes", ДЦ "Ufan motors", ТЦ "Лента 194", ТЦ "Винотека", супермаркеты: "Перекресток", "Ситилинк", "Клондайк", "Европол", "Уют", "На Хибинской" и другие. За период 2014 - 2018 годов за счет реконструкции и строительства новых объектов торговые площади стационарных торговых объектов увеличились на 19%.

Наряду со строительством крупноформатных объектов торговли сохраняется развитие универсальных магазинов "шаговой доступности" ("Магнит", "Почпочка", "Пятерочка", "Пять шагов", "Фасоль"). Лидером регионального рынка по количеству торговых объектов является компания АО "Тандер" розничной сети "Магнит" - 136 единиц.

В регионе также активно развиваются малоформатные формы торговли.

Ежеквартальный анализ развития малых форм торговли показывает, что количество нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары, динамично растет. Во всех муниципальных образованиях Астраханской области утверждены схемы размещения нестационарных торговых объектов.

На основании анализа состояния торговой инфраструктуры и обеспеченности населения площадью торговых объектов муниципальные образования Астраханской области определяют потребность в предприятиях мелкорозничной торговли в соответствии с разработанными и

⁸ <https://www.kommersant.ru/conference/528>

утвержденными прозрачными и единообразными правилами и общими принципами организации нестационарной и мобильной торговли на территории муниципальных образований Астраханской области.

В Астраханской области действует Региональная программа развития торговли в Астраханской области на 2020 - 2024 годы (утв. Постановлением Правительства АО от 28.12.2019г. №584-П), согласно которой предусмотрено проведение мероприятий по содействию развитию торговли в малых, отдаленных и труднодоступных населенных пунктах Астраханской области.

Недостаток торговой инфраструктуры в малых, отдаленных и труднодоступных населенных пунктах, территориальная дифференциация в уровне развития торговли в таких населенных пунктах не позволяют достичь высокого уровня торгового обслуживания проживающего населения.

Мероприятие предполагает определение совместно с муниципальными образованиями Астраханской области в отдаленных и труднодоступных населенных пунктах специализированных площадок для организации торговли "от производителя". Планируется привлечение к торговле на специализированных площадках астраханских товаропроизводителей, осуществление поиска партнеров по обеспечению предпринимателей, осуществляющих торговую деятельность в малых, отдаленных и труднодоступных населенных пунктах, необходимым объемом потребительских товаров.

Ожидаемый результат реализации мероприятия - улучшение снабжения социально значимыми продуктами питания населения в малых, отдаленных и труднодоступных населенных пунктах Астраханской области. Рост числа хозяйствующих субъектов, осуществляющих торговую деятельность в малых, отдаленных и труднодоступных пунктах Астраханской области, к 2024 году до 40 ед.

В процессе исследований рынка предложений к покупке торгово – офисных помещений было выявлено следующее:

Среднерыночная стоимость 1м² коммерческой недвижимости в г.Астрахани составляет 21 000 –83 000 рублей.

Источником информации для формирования выборки и определения диапазона цен продажи нежилой недвижимости выступили интернет-сайты с данными во временном интервале, не превышающем 2 квартала до даты оценки, по соответствующим видам предложений г.Астрахани и Астраханской области.

Таблица 93.

№ п/п	Адрес объекта	Назначение помещений	Площадь, кв. м.	Цена, руб. (аренда)	Цена за 1 кв.м., руб. (аренда)	Дата объявления	Источник информации
1	Астраханская обл., г. Астрахань, ул.Безжогова,90	Свободное	40	20 000	500,00	Октябрь 2020г.	https://www.avito.ru/ast/rahan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_svoobodnogo_naznacheniya_40_m_193741141
2	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабаевского, 39Ж	Магзин	170	100 000	588,24	Октябрь 2020г.	https://www.avito.ru/ast/rahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_v_arendu_magazin_1813027039
3	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Яблочкова, 38В	Торговая	30	25 000	833,33	Октябрь 2020г.	https://www.avito.ru/ast/rahan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_v_arendu_torgovoe_pomeshenie_2044080398
4	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Рыбинская ул., 12А	Торговая	10	4 000	400	Октябрь 2020г.	https://www.avito.ru/ast/rahan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe

№ п/п	Адрес объекта	Назначение помещений	Площадь, кв. м.	Цена, руб. (аренда)	Цена за 1 кв.м., руб. (аренда)	Дата объявления	Источник информации
5	Астраханская обл., г. Астрахань, пр-т Вулаканов, 12	Свободное	57,7	20 000	346,62	Октябрь 2020г.	_pomeschenie ot 10 d o 1000 m 1035317751 https://www.avito.ru/ast-ran/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_57.7_m_2040136318
6	Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Сун Ят-Сена, 25/86	Свободное	40	12000	300,00	Октябрь 2020г.	https://www.avito.ru/ast-ran/kommercheskaya_nedvizhimost/40kv.m.pomeschenie_svoobodnog_o_naznacheniya_770099254
7	Астраханская обл., г. Астрахань, в. Стройкомбината, ул. Победы	Торговая	22	10 000	454,55	Октябрь 2020г.	https://kvartelia.ru/astran/sdam/torgovaya-ploshchad-22-m-starokucherganovka-1706306
8	Астраханская обл., г. Астрахань, Ул. Пильмаса, 23В	Торговая	54	25 000	462,96	Октябрь 2020г.	https://kvartelia.ru/astran/sdam/torgovaya-ploshchad-54-m-ulitsa-vilyamsa-23v-1706327
9	Астраханская обл., г. Астрахань, 3-я Рыбачья улица, 7Ах1	Торговая	40	30 000	750,00	Октябрь 2020г.	https://kvartelia.ru/astran/sdam/torgovaya-ploshchad-40-m-3-yarybatskaya-ulitsa-7ak1-1706384
10	Астраханская обл., Промышленный район, село Карагали	Торговая	100	40 000	400	Октябрь 2020г.	https://kvartelia.ru/astran/sdam/torgovaya-ploshchad-100-m-privolzhskiy-rayon-selo-karagali-1706274

При изучении рынка нежилой недвижимости – нежилых помещений – оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости аренды 1 кв. метра составляет от 300 до 833,33 рублей на рынке г. Астрахани.

Объект оценки будет сдаваться в аренду на длительный срок под магазин розничной торговли.

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

К основным ценообразующим факторам на нежилую недвижимость города и области следует отнести следующие:

1. Местоположение и транспортная доступность. Удаленность от основных транспортных магистралей города, остановок общественного транспорта. Не менее важным фактором при оценке местоположения является окружение объекта (деловой центр, промышленная зона, спальный район).
2. Престижность района. Престижность района во многом определяется удаленностью от центра города.
3. Конструктивные особенности объекта. Площадь объекта, архитектурно-планировочное решение здания, наличие/отсутствие отдельного входа.
4. Инфраструктура объекта.

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

В целом, на территории РФ, в соответствии со снижением показателей промышленного производства и социальной сферы, создаются неблагоприятные условия для роста рынка.

недвижимости. В настоящее время специалисты отмечают так называемый «застой» - снижение сделок купли-продажи, увеличение сроков реализации.

Таким образом, характеристика развития Астраханской области и г. Астрахань позволяет принять в расчет тенденции и факторы, действующие на рынке, характерные для России в целом. Каких-либо специфических условий в области госрегулирования, уровне заработной платы и т.д. не выявлено.

Диапазон стоимости 1 кв. метра аренды нежилых помещений на рынке г.Астрахани составляет от 300 до 833,33 рублей за 1 кв. метр.

3.4. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования² выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;

- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с п. 1 Задания на оценку, Объектом оценки является Нежилое помещение (магазин), общей площадью 46,8 кв.м, расположенное по адресу: Астраханская обл., Приволжский район, с.Водяновка, ул.Коммунистическая, №2.

Физически осуществимым и юридически допустимым вариантом, а также финансово оправданным и максимально эффективным использованием объекта недвижимости является его текущее использование - в качестве торгового-офисного помещения.

² С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г., стр. 86.

3.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (ФСО 1,2,3).

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением всех существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя затратный, сравнительный и доходный подходы.

Окончательная величина стоимости была получена на основании затратного подхода.

Таблица 4. План процесса оценки.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Анализ типичного и наиболее эффективного использования Объекта оценки	Проведено
7. Рассмотрение различных подходов к оценке стоимости: затратного, доходного и сравнительного; выбор приемлемого подхода к оценке	Проведено
8. Осуществление расчетов	Проведено
9. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
10. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 10. Анализ представленной Заказчиком информации.

Информация о виде и объеме прав на Объекты оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (и правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объектах оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объектов, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объекты оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или иными обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (используемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объекты оценки	Проведено

При визуальном осмотре Оценщик не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию Объекта не может, так как полная техническая экспертиза и юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект не проводилась.

4. Оценка рыночной стоимости объекта оценки

4.1. Методология оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласование результатов оценки.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A_{ст} \times S$$

$A_{ст}$ - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

- определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

В данном отчете используется метод прямой капитализации дохода, так как мы считаем, что при стабильной экономике (характерной для настоящего времени) объекты оценки способны приносить равномерные потоки доходов, и имеют равномерные потоки расходов.

Процедура расчетов осуществлялась в следующей последовательности:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода;

- определение возможных потерь от простоя (не загруженности) помещений и потерь от недополучения арендной платы для определения действительного валового дохода;

- определение всех операционных расходов, связанных с имущественным комплексом, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода;

- расчет ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используется рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Все доходы, которые можно получить в результате сдачи в аренду оцениваемых объектов под торговые площади, прогнозируются на основе наиболее вероятной арендной ставки за 1 кв. м. площади для каждого здания в зависимости от назначения и текущей потребности рынка в недвижимости данного профиля.

Принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объектов оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный (валовой) доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. Расчет данного показателя осуществляется аналогично предыдущему.

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади. Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от неиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов. Расчет поправки на недозагрузку проводится исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для коммерческих помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 1,5 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{N_{\text{высл.}}}{N_{\text{тип.}} + N_{\text{высл.}}} \times 100\%$$

, где:

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

N_{высл.} – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

N_{тип.} – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 16. Расчет коэффициента потерь от недозагрузки.

Показатель	Нежилые помещения
Типичный срок договора аренды, мес.	11
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1,5
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	12%

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_п может быть принят равным 0%.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы – это текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на:

постоянные – величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями. Обычно в эту статью расходов включаются налоги на имущество, на землю, страхование недвижимости. Предполагается, что постоянные расходы полностью несет собственник объекта.

Значение корректировки на определение величины операционных расходов была принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 229 и составила 17,9%.

Таблица 117.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной ставки арендной платы объекта к удельной ставке арендной платы объектов такого же объема без учета коммунальных платежей	1,20	1,10 - 1,24
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Общественно-торговые объекты свободного назначения и прочие типы объектов недвижимости	17,3%	17,1% - 17,5%
2. Бизнес-классовые объекты (офисы, классы А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высокотехнологичные торговые объекты	18,4%	17,0% - 19,2%

переменные - зависящие от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они включают в себя расходы на управление, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по вывозке мусора, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, воды, тепла, канализации и др.), прочие расходы. В данном случае переменные расходы возлагаются на арендатора, то есть рассматриваем чистый договор аренды, поэтому переменные расходы на всех периодах мы будем считать нулевым.

расходы на замещение - это расходы необходимые для поддержания объекта в нормальном состоянии для данного типа недвижимости. Предполагается, что данные расходы возлагаются на арендатора объекта.

Метод капитализации доходов

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ¹⁰

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m$$

где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_m - арендная ставка за 1 м².

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

¹⁰ С.В. Грищенко Экономика недвижимости Изд-во ТРТУ, 2004

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изначальной части активов.

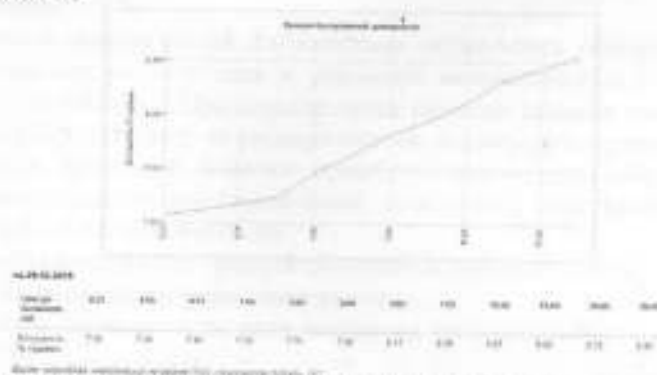
Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

- + Безрисковая ставка дохода +
- + Премии за риск +
- + Премии за низкую ликвидность недвижимости +
- + Премии за инвестиционный менеджмент +
- + Норма возврата

Определение безрисковой ставки¹¹

При «обычной» оценке проектов без учета риска (что, как правило, и делается в практических расчетах) норма дисконта является безрисковой и отражает доходность альтернативных вложений капитала, не связанных с риском. Безрисковая ставка используется как точка отсчета, к которой привязывается оценка различных видов риска, характеризующих вложения в данную компанию, на основе чего и выстраивается требуемая ставка дохода.

Реально таких вложений нет, но некоторым приближением к ним являются вложения средств в долгосрочные государственные ценные бумаги. При осуществлении вложений, связанных с риском, требования по их доходности повышаются, что и отражается путем увеличения безрисковой нормы дисконта на величину премии за риск. В качестве безрисковой для расчетов принималась бескупонная доходность¹² в октябре 2020 г.



Банк России принял решение прекратить расчет и публикацию данных в разделе «Ставки рынка ГКО-ОФЗ» с 1 июля 2016 года. Вместо данных ставок предлагаем использовать ставки бескупонной доходности, которые публикуются на сайте Банка России по адресу www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp. Дополнительно сообщаем, что структура процентных ставок доходностей рынка ГКО-ОФЗ на различные даты содержится в разделе «Изотермный ряд бескупонной доходности»¹³ и в разделе «База данных»¹⁴.

Премии за низкую ликвидность отражает премию за риск, связанный с возникновением потерь при продаже из-за недостаточной развитости и неустойчивости рынка, определяется аналогично определению премии за низкую ликвидность при расчете ставки капитализации для улучшений.

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект оценки».

Таблица 128. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				X						
Увеличение числа конкурентов объектов	Динамичный			X							
Изменение федеральной и местного законодательства	Динамичный	X									
Несистематический риск											
Переданные и непрозрачные производимые ситуации	Статичный		X								
Ускоряющийся износ здания	Статичный	X									
Неоплаченные арендные платежи	Динамичный			X							
Неэффективный менеджмент	Динамичный	X									
Криминогенная фактура	Динамичный	X									
Финансовый протест	Динамичный	X									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	X									

¹¹ <http://dpo-group.ru/business/report7-4.asp>

¹² http://www.cbr.ru/isd_base/zevc_params/zevc/

¹³ www.cbr.ru/gcurve/Isoterm.asp

¹⁴ www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp

		а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523
		5	2	6		4	3	1	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523
Сумма			18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Количество факторов			10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Средннеквадратическое значение			1,8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости принимаем равной 1,8 %

Премия за инвестиционный менеджмент.

Для превращения реального актива (недвижимости) в денежную форму его необходимо выставить на продажу и получить максимальный доход при условии по справедливой рыночной цене, а не заниженной с учетом срочности реализации. Таким образом, величина данной премии напрямую зависит от срока экспозиции, выбранного оценщиком для оцениваемого объекта недвижимости.

Премию за инвестиционный менеджмент. Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале¹⁵.

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Для объекта оценки подходит среднее значение и составит – 4 %.

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_6 \cdot L}{Q}$$

ГДС:

П – премия за низкую ликвидность,

R6 - безрисковая ставка: 7,42

L- период экспозиции (в месяцах), 6 месяцев

О - общее количество месяцев в году. 12 месяцев

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 3,71%, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала – это процентная ставка, которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций. Данная составляющая коэффициента капитализации позволяет в процессе инвестиционного анализа разделить доход, ежегодно приносимый недвижимостью, на две составляющие:

- В оценочной практике используется три метода расчета нормы возврата капитала:
- 1) метод Ринга;
 - 2) метод Инвуда;
 - 3) метод Хоскольда.

¹⁵ http://edu.vlgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала. В данном случае возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумм на поддержание объекта. Расчет нормы возврата капитала методом Ринга осуществляется по формуле:

$$Нв.к = 1 / n,$$

где Нв.к – норма возврата капитала;

n – остаточный срок службы недвижимости.

Объект оценки согласно данным технического паспорта относится к 2 группе капитальности. На основании данных¹⁶ «Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий» относится к II группе капитальности. Срок службы объекта оценки составит 125 лет.

Таблица 139.

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением камешными материалами	150
I, II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или камешные, полы по металлическим балкам	125
III, IV	Здания со стенами из облицованной каменной кладки, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облицованной каменной кладки, колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания каменные и прочие облицованные (деревянными, телефонными кабинками и т.п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облицованные здания торговых организаций.	10

$$Нв.к = 1/79 = 0,0127$$

$$Нв.к = 0,0127 \times 100\% = 1,27\%$$

Таблица 20. Расчет ставки капитализации.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,42%
Премия за риск	1,80%
Премия за инвестиционный менеджмент	4,00%
Премия за низкую ликвидность	3,71%
Норма возврата	1,27%
Коэффициент капитализации для улучшений	18,20%

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению).

Для определения чистого операционного дохода необходимо из потенциального валового дохода убрать возможные потери и операционные расходы, связанные с текущей эксплуатацией объекта.

В общем виде, в рамках доходного подхода, стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V = I / R,$$

где V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

Соответственно, ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Полученный чистый операционный доход капитализируем по рассчитанной ставке капитализации. Для объекта оценки необходимо определить размер рыночной стоимости ставки арендной платы.

¹⁶ <http://zagorod.cc/2010-12-27-14-24-06/37/62-2010-12-29-14-50-00.html>

В открытом доступе отсутствуют сведения о сдаче в аренду аналогов объекта оценки, расположенных в Приволжском районе Астраханской области. Имеющиеся ценовые предложения на аналогичные объекты в Астраханской области очень разнятся и не могут приняты для расчетов.

Согласно информации, полученной в устном порядке от арендодателя о сдаче данного объекта в аренду в 2019 году за 83,69 руб. за 1 квадратный метр в месяц.

Принято решение отказаться от использования сравнительного подхода в виду отсутствия достоверной информации.

Принято решение отказаться от использования затратного подхода, т.к. нельзя воспроизвести затраты на строительство здания, подход применяется преимущественно в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Для определения размера ставки арендной платы за помещение в месяц использовался только доходный подход.

При помощи калькулятора инфляции (<https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы/>) можно оценить влияние инфляции на ценность (покупательскую способность) денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени:

Калькулятор инфляции

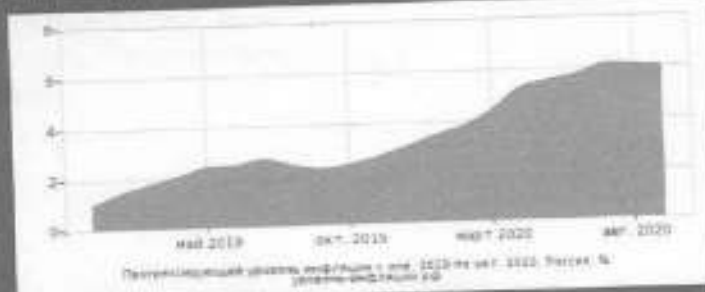
При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя любыми периодами.

Начальный месяц: 2019 Январь

Конечный месяц: 2020 Октябрь

Рассчитать

60,1%



Потенциальный доход общий, руб. для объекта оценки составит 259 771,48 =
 $((83,69 \times 1,0601 \times 8) \times 30,5) \times 12$,
 Где: 83,69 – ставка арендной платы за 2019г.,
 1,0601 – коэффициент инфляции,
 8 – средний восьмичасовой рабочий день,
 30,5 – кол-во рабочих дней в месяце для предприятий торговли,
 12 – 12 месяцев в году.

Таблица 14. Нежилое помещение № 1.

Потенциальный доход общий, руб.	259 771,48
Недогрузка, %	0,12
Действительный валовой доход, руб.	228 598,91
Расходы:	112 013,47
Операционные расходы, руб. 49%	18 287,91
Расходы на управление и организацию, % 8%	89 153,57
Прочие расходы, руб. 39%	219 454,95
Всего затрат, руб.	9 143,96
Чистый доход, руб.	18,20%
Ставка капитализации	
Рыночная стоимость аренды объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС (в год)	50 241,54
Рыночная стоимость аренды объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС (в месяц)	4 186,80

4.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно определяемой расчетной величины. В соответствии с п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При расчете размера арендной платы для объекта оценки использовался 1 подход - доходный. Согласование не требуется.

Наименование объекта	Площадь кв.м.	Размер арендной платы в месяц, руб. без НДС
Нежилое помещение (магазин), общей площадью 46,8 кв.м, расположенное по адресу: Астраханская обл., Приволжский район, с.Водяновка, ул.Коммунистическая, №2.	46,8	4 186,73

5. Итоговое заключение.

5.1. Сертификат качества оценки.

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
- 3) Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- 4) Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 5) Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки.
- 6) Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией, опросом полномочных представителей Заказчика и на основе результатов личного обследования объекта оценки оценщиками.
- 7) Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования

знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

5.2. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости ставки арендной платы Объекта оценки по состоянию на 14 октября 2020г. составляет -

№ п/п	Наименование объекта	Площадь кв.м.	Размер ставки арендной платы за 1 кв.м в мес., руб. без НДС
1	Нежилое помещение (магазин), общей площадью 46,8 кв.м, расположенное по адресу: Астраханская обл., Приволжский район, с.Водяновка, ул.Коммунистическая, №2.	46,8	89,46

Согласно Федеральному стандарту оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г. № 297, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Рыжков Е.В.

6. Список литературы и нормативных документов.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. №230-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. №117-ФЗ (с изменениями и дополнениями). 50 ст. 11 ФЗ-135
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
4. Об оценочной деятельности: Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
9. Свод Стандартов и Правил РОО 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденный Советом РОО 23.12.2015, Протокол №07-Р.
10. «Оценка недвижимости» под ред. А.Г.Грязновой, Москва, «Финансы и статистика», 2010.
11. «Оценка бизнеса», под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, - М., «Финансы и статистика», 2005г.
12. «Экономика недвижимости», В.А. Горемыкин, М., ООО «Высшее образование», 2008 г.
13. «Оценка стоимости земельных участков», В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой, М., изд-во Кнорус, 2007 г.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р).
15. Громова, Н.М. Основы экономического прогнозирования: [Электронный ресурс] / Н.М. Громова, Н. И. Громова; Издательство "Академия Естествознания". Режим доступа: <http://www.rae.ru/monographs/10-168>, 2006 год.
16. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., М., Интерреклама, 2003.
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Н.Новгород, 2016г.
18. Российский журнал «Имущественные отношения».

7. Приложения



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012375-1

21 мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рыжкову Евгению Владимировичу

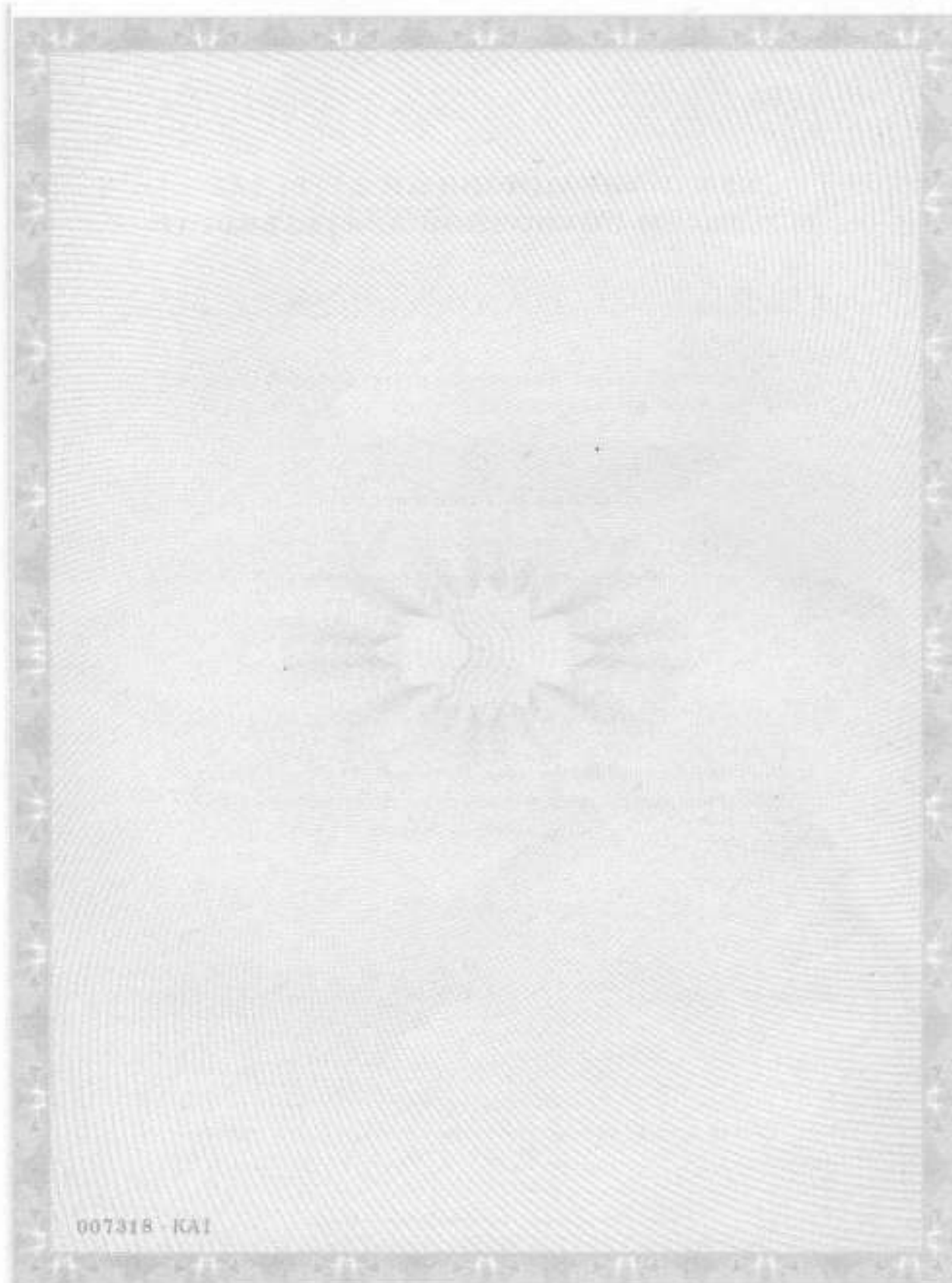
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 21 мая 2018 г. № 66

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 21 мая 2021 г.



007318 - КА1



Рыжкову Е.В.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

12.03.2019 г. № 5195-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Рыжкова Евгения Владимировича о том, что Рыжков Евгений Владимирович является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «13» января 2016 года за регистрационным номером 751.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» января 2016 г.
Дата включения в реестр членов

№751
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

РЫЖКОВ ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Курская область, г. Курск
Паспорт 38.04 №252264-выдан Отделом милиции №5 УВД гор. Курска 29.03.2005 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Тачный, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

ИНГОССТРАХ

Страховая публичная акционерная компания
Российской Федерации

СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-581-080527/20
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что Ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-581-080527/20 от 07.10.2020 г. (далее – Договор страхования), заключенному между Страхователем и Страхователем на условиях, определенных в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр независимой оценки и судебных экспертиз «Реконструкция» 414056, г. Астрахань, ул. Свободная, д. 8, строение литер 10, пом. 13 и 14 ИНН 4105012607
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования является не предусмотренная законодательством Российской Федерации ответственность Страхователя, возникающая вследствие причинения ущерба Выбросом/обрушением (Треском/ломом, включая причинение вреда здоровью, при осуществлении оценочной деятельности, на нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (инициатора, застрахованного по Страхованию третьей стороне) требований к профессиональной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные оценочной деятельностью Третьей лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьей лиц, в результате нарушения/ошибок, ошибок, нарушений, допущенных Страхователем (инициатором, застрахованным по Страхованию третьей стороне) и которых в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании и судебных издержек, судебных расходов на оплату услуг адвокатов и юристов, которые были понесены в результате предоставления оценочных данных Третьей.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Лица, заключившие договор на проведение оценки от Страхователя; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (инициатором, застрахованным по Страхованию третьей стороне) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С 07-го октября 2020 года по 06-го октября 2021 года, оба года включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.
ФРАНКИЗА:	По Договору страхования франшиза не устанавливается.
ДРУГИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-581-080527/20 от 07.10.2020 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховая публичная акционерная компания «Ингосстрах» 119045, Россия, Москва, ул. Петровка, д. 12, стр. 2

Реконструкция, инициируемая по решению и компетенции компаний (ИП, физлица) СЗАО «Ингосстрах» и Акционерной компании



Мухомов А.М.

Подпись: А. Мухомов

07 октября 2020 г.

414056, Россия, г. Астрахань, ул. Свободная, 8
Тел.: (8452) 52 44 00
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru

10, Ленинский, Москва, 119045, Россия
Тел./факс: (495) 52 44 00
www.ingos.ru, E-mail: info@ingos.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Астраханской области

Дата выдачи: 15.02.2012 г.

Документы-основания:
Решение от 20.10.2011 г. Орган выдачи: Приволжский районный суд Астраханской области
Определение от 14.12.2011 г. Орган выдачи: Приволжский районный суд Астраханской области

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное образование "Видяевский сельсовет"

Вид права: собственности

Объект права:
Место, назначение: нежилое. Площадь: общая 46,8 кв.м. Инвентарный номер: 6:10:6.
Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Астраханская обл., Приволжский район, с. Водяновка, ул.
Коммунистическая, №2

Кадастровый (или условный) номер:
30-30-04/001/2010-509

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.02.2012 г. сделана запись регистрации № 30-30-04/002/2012-309

Государственный регистратор:  / Третьякова О. А.

АСТРАХАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

30-АА 701479 

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Федеральное БТИ»

Астраханский филиал ФГУП «Росгосинвентаризация» - Федеральное БТИ»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На нежилое
для объектов учета
Магазин

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Астраханская область	
Район	Привольский район	
Муниципальное образование	тип	Поселение
	наименование	Елдаровский
Населенный пункт	тип	Село
	наименование	Водниковск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	2а	ВОУП «Р»
Номер корпуса		НЕ СЛЕДЕТ
Номер строения		
Датум		
Иное название местоположения		

Сведения о ранее предоставленной информации по техническому учету в ОТН

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Шагами органы государственного технического учета и инвентаризации
в Едином государственном реестре объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «16» 06 2009 года

Начальник отдела

Шенгера Н. М.

(Шенгера Н. М.)

М.П.

ГЛАВА ПЕРВАЯ

ПОДВАЛОВА, ПЕРЕСТРОЕК И Т. П.)

58

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Ул. Пискаревская А 102/102/102 1974 г. место учета 1
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки ПОДОСТАВ

п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, состояние и др.)	Техническое состояние (описание повреждений, норма и др.)	Средний износ (%)	Положение элементов в группе	Нормативный износ (%)	Наличие трещин	Средний износ в %	
								поверхности	в объеме
1	Фундаменты	Бетонноплиточный, глубина заложения до 1 м	мелкие трещины	8	1.0	8	25		
2	К/стены и перегородки	каменные в 2-х ярусах	мелкие трещины, выветривание швов	22	1.0	22	25		
3	перегородки	ж/б плиты	мелкие трещины	14	1.0	14	25		
4	Полы	рубероид	Однократные мелкие повреждения и пробоины в кровле	5	1.0	5	30		
5	Полы	плитка-50%	отставания и вмятины линолеума	3	1.0	3	25		
6	Крыша	металлическая	Волокнистые трещины в местах сопряжения коробов со стенами, Пыльотка обреш.	8	1.0	8	25		
7	Внутренняя отделка	потолок ДВП, стены штукатурка и окраска, двери м/окр.	Волокнистые трещины и сколы местами	4	1.0	4	25		
8	Система водоснабжения и канализации	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электропроводка, лифт		28	1.0	28	25		
9	Другие работы	разные работы		8	1.0	8	25		
	Итого			100%	1.0	100	15	х	х

4

VIII. Источники восстановительной и действительной стоимости знаний и его частей

IX. Исходные стоимости служебных построек

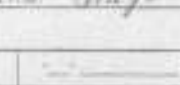
Наименование постройки	Ин. документа	Площадь, кв. м	Эксплуатация	Стоимость материалов, руб.	Поправки к стоимости, коэффициенты к:		Стоимость возмещения, руб.	Поправки, руб.	Итого, стоимость, руб.	Сумма, руб.	Дополнительная стоимость, руб.
					Грунт	Амортизация					

X. Определение сооружений и записей на участке

Наименование сооружений и записей	Историческая документация	Площадь		Площадь, кв. м	М. документа	З. П. С.	Состояние	Стоимость, руб.	Поправки, руб.	Итого, стоимость, руб.	Сумма, руб.	Дополнительная стоимость, руб.
		Земельный	Воздушный									

XI. Общая стоимость (в руб.)

Историческая документация		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
Историческая документация	Данные, руб.	Восстановительная стоимость	Данные, руб.	Восстановительная стоимость	Данные, руб.	Историческая документация	Данные, руб.
8086	8086					8086	8086
475 780	356 806					475 780	356 806

Исполнитель: 2008 г. 
 Проверка: 2008 г. 
 Информ. отдел: 2008 г. 

XI. Стоимость и использование информации

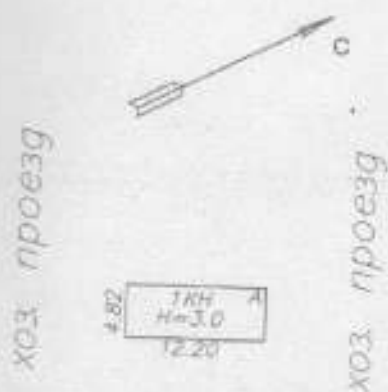
Использование	Стоимость, руб.	Использование	Стоимость, руб.	Использование	Стоимость, руб.

ПЛАН УСАДЕБНОГО УЧАСТКА

Адрес объекта: Астраханская обл. Приволжский р-он,
с. Водяновка ул. Коммунистическая, 2а

инв. № 6 $\frac{10}{6}$

Земельный участок
№ 6



ул. Коммунистическая, 2а

Земельный участок
№ 6

Масштаб 1:500

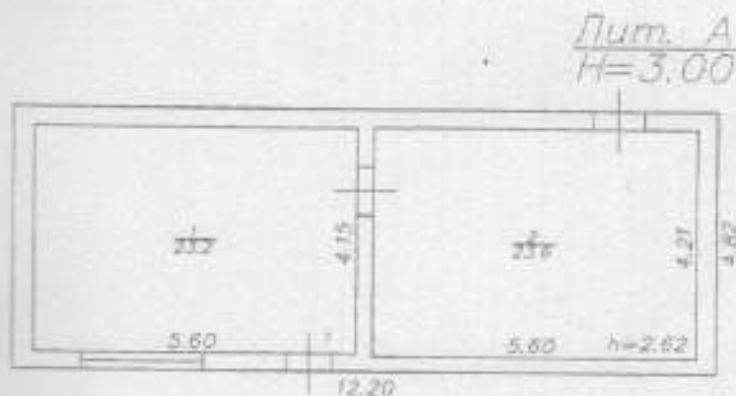
16.06.2009 г. работу выполнил техник инв. Кушалиев А.Х.-Х.
г. проверил инженер контролер Гарифова Р.Н.
г. принял начальник отделения Шевцова Н.М.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Адрес объекта: Астраханская обл. Приволжский р-он,
с. Водяновка ул. Коммунистическая, 2а

, этаж 1

инв. № 6 $\frac{10}{6}$



Масштаб 1:100

16.06.2009 г. работу выполнил техник инв. Кушалиева А.Х.-Х.
г. проверил инженер контролер Гарифова Р.Н.
г. принял начальник отделения Щерцова Н.М.

Расширенный и уточненный план здания (стрелки)
в Диктинском
по ул. (и др.)

Уд. Коммунальная

дом № 24

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Площадь пола	Этаж	Площадь комнаты (комнат)	Площадь кухни, ванной, туалета	Площадь общей площади жилого помещения	Функциональная часть помещения	общая площадь	площадь, занятая подвалами, гаражами и другими строениями	площадь, занятая подвалами	площадь, занятая подвалами	площадь, занятая подвалами	площадь, занятая подвалами	площадь, занятая подвалами	площадь, занятая подвалами
1	1	1	1	1	1	23,2	0	0	0	0	23,2	0	0
2	1	1	1	1	1	23,6	0	0	0	0	23,6	0	0
3	1	1	1	1	1	46,8	0	0	0	0	46,8	0	0
Итого по плану													

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "РОССИЙСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПРИВОЛЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ № 1949
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

Дата 07.08.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

6 10 5

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Магазин

1.2 Адрес (местоположение)

Объект Российской Федерации	Астраханская обл.	
Район	Приволжский	
Муниципальное образование	Тип	Провление
	Наименование	Балхонский сельсовет
Наименование пункта	Тип	село
	Наименование	ВОДНОВОДА
Улица, переулок, проезд и т.д.	Тип	улица
	Наименование	Коммунистическая
номер дома	28	2
номер корпуса		
номер строения		
Витер		
Иное описание местоположения		

1.3 Характеристика Общая площадь 46,8 кв.м
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение Нежилое

1.5 Этажность

количество этажей 1

количество подземных этажей -

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9 Примечание лит. А. ✓

1.10 Наименование органа или организации

Астраханский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Приволжское отделение
Самодателство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической
инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 № 000379 от 01.11.2007

Начальник отделения

Григорьев

ИНН Астраханская

АФ 0930 113752



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 6-10-6

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

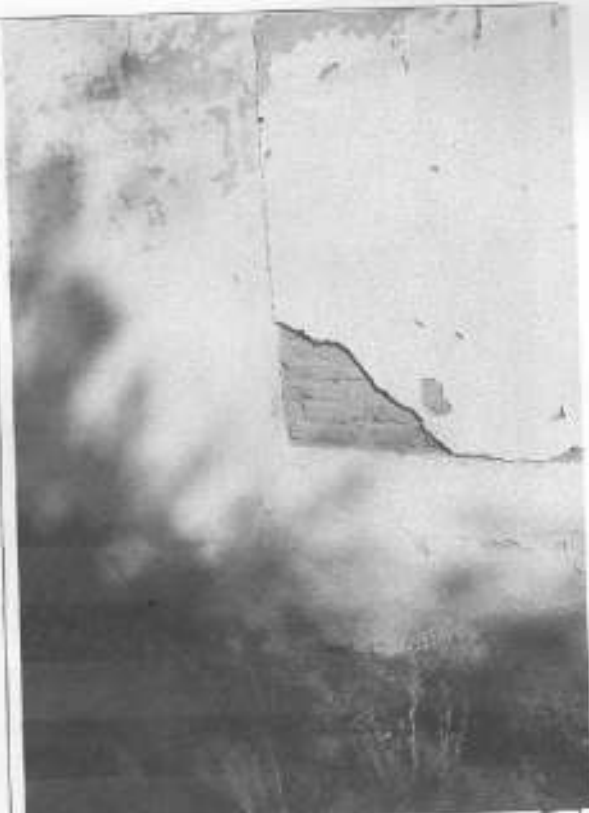
Начальник отделения

Шевцова
(подпись)

М.П.

Шевцова Н.М.
(инициалы, фамилия)





акд. ул.



СТЫО
с

н, с.



Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

Бухарин (и *Бухарин*) листов

Подпись

В. В. Бухарин

