



**ИП Панова Татьяна Геннадьевна**

Россия 403791, г. Жирновск, Волгоградской области, ул. Матросова, д. 45

тел./факс: (844-54) 5-40-73

ИНН 340701827064 ОГРН 314345320400042

**ОТЧЕТ № 31**

Об оценке рыночной стоимости размера годовой арендной платы  
права аренды нежилого здания общей площадью 139,9 кв.м.,  
расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский  
район, с. Медведица, ул. Ленина, д. 43

**Дата составления отчета: 22.07.2021 года**

**Заказчик**

Администрация Медведицкого сельского поселения Жирновского  
муниципального района Волгоградской области  
403762, Россия, Волгоградская область, Жирновский район, с. Медведица,  
ул. Горького, д. 29

**Исполнитель**

Индивидуальный предприниматель  
Панова Татьяна Геннадьевна  
Россия, Волгоградская область, г. Жирновск, ул. Матросова, д. 45

Оценщик



Т.Г. Панова

**г. Жирновск, 2021 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	4
3. Допущения и ограничивающие условия.....	7
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
5. Характеристика объекта оценки.....	9
6. Анализ рынка объекта продаж.....	11
7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	17
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке и обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта.....	18
9. Согласование результатов и заключения о стоимости объекта оценки.....	21
10. Источники информации.....	22
11. Заключительные положения.....	22
12. Перечень приложений:	
Приложение № 1 Расчёт стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	
Приложение № 2 Фотографии объекта оценки.	
Акт осмотра объекта недвижимости;	
Документы на объект оценки.	

**Уважаемый Сергей Викторович!**

В соответствии с Договором № 31 от 21 июля 2021 года, заключенным между Администрацией Медведицкого сельского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области и Оценщиком ИП Пановой Татьяной Геннадьевной была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 139,9 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43, (далее – объект оценки).

Цель оценки – определение рыночной величины годового размера арендной платы.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источник информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только совместно с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Проведенные исследования, изучение объектов, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Итоговая рыночная величина годового размера арендной платы нежилого здания общей площадью 139,9 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43 на 22 июля 2021 года составила:

***115 837 (сто пятнадцать тысяч восемьсот тридцать семь) рублей***

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

Если у Вас возникнут, какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, прошу обращаться непосредственно к нам.

С уважением,  
Оценщик



**Т.Г. Панова**

## 1. КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор № 31 от 21.07.2021 г.
Объект оценки, общая характеристика, местоположение	Нежилое здание общей площадью 139,9 кв.м., расположенное по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43
Заказчик оценки	Администрация Медведицкого сельского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Собственник оцениваемого имущества	Администрация Медведицкого сельского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области (целое)
Перечень документов, используемых оценщиком для установления характеристик оцениваемого объекта	Технический паспорт на нежилое здание общей площадью 139,9 кв.м., расположенное по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43, выдан ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал Жирновское отделение по состоянию на 26.03.2008 года, инвентарный номер 18:212:002:000672830 Свидетельство о государственной регистрации права от 27.05.2008 года
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</b>	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	<b>115 837 рублей</b>

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость годового размера арендной платы – нежилого здания общей площадью 139,9 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43 на 21 июля 2021 года составляет:

*115 837 (сто пятнадцать тысяч восемьсот тридцать семь) рублей*

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Основание для проведения оценки:	Договор № 31 от 21.07.2021г.
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 139,9 кв.м., расположенное по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Собственники объекта	Администрация Медведицкого сельского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости

Предполагаемое использование результатов Оценки:	Определение рыночной стоимости годового размера арендной платы
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	22.07.2021г.
Срок проведения оценки	21.07.2011-22.07.2021г.
Дата составления отчета	22.07.2021г.
Применяемые стандарты	<p>Работа выполнена в соответствии с Федеральным Законом №135 -ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256),</p> <p>Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255),</p> <p>Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256),</p> <p>Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611)</p>
Форма отчета	Письменный, полный отчет
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение. Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</li> <li>2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.</li> <li>4. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать</li> </ol>

Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.  
 5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.  
 6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

### Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### Сведения о заказчике

Таблица 3

Наименование:	Администрация Медведицкого сельского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Реквизиты и местоположение заказчика:	ИНН 3407010470, КПП 340701001, БИК 041806001, ОКТМО 18612420 403762, Волгоградская область, Жирновский район, с. Медведица, ул. Горького, д. 29

#### Сведения об оценщике

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество	Панова Татьяна Геннадьевна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации оценщиков «Международная палата оценщиков» согласно реестру № 00371, дата внесения в реестр 06 ноября 2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 0530 от 30 апреля 2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10105/21 выдан ФО «Альфастрахование» 26.05.2021 г. Срок действия страхового полиса по 05.06.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с мая 2015 года
Иные сведения	ИП Панова Т.Г. паспорт серия 1810 номер 455323 выдан 17.07.2010 года ОУФМС России по Волгоградской области в Жирновском районе, адрес: 403792, Волгоградская область, г. Жирновск, ул. Березовая, д. 20 ОГРНИП 314345320400042 ИНН 340701827064

Информация о специалистах, дополнительно привлекаемых к оценке	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
--	---

### 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8. Настоящий отчёт достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации, и допускаем вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам. Кроме того, в современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку.

В соответствии со стандартами профессиональной практики мы не обязаны приводить в отчёте иллюстративный материал (тех. документация, чертежи и т.п.). Весь иллюстративный материал, включенный в данный отчет, используется лишь для лучшего представления об объекте оценки и является вспомогательным.

Авторские права на отчёт принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчёта без согласования с авторами является нарушением Закона об авторских правах.

Выводы о величине рыночной стоимости действительны только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Отчёт об оценке содержит наше профессиональное мнение о величине рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене, равной полученному значению рыночной стоимости.

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении оценки в рамках настоящего Отчёта оценщик применял и использовал федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7) утверждённые Приказами Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г., № 255 от 20.07.2007 г., № 254 от 20.07.2007 г., № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

Также Оценщик, являясь членом некоммерческого партнерства «Международная палата оценщиков» (сокращенное наименование - НП «МПО») руководствовался стандартами и правилами оценочной деятельности НП «МПО», утверждены общим собранием членов НП «МПО» 01.09.2014 года, в части не противоречащей федеральным стандартам оценки.

Использование при подготовке настоящего Отчета, указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

##### Термины и определения

**Объекты оценки** – «объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте» (ФСО-1)

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО-2).

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае - объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживлённых» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

**Подход к оценке:** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. (ФСО-1)

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Методом оценки** - является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО-1)

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.



**Итоговая величина** стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО-1)

### 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Перечень документов и иных сведений, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- 1) Технический паспорт на нежилое здание общей площадью 139,9 кв.м., расположенное по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43, выдан ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал Жирновское отделение по состоянию на 26.03.2008 года, инвентарный номер 18:212:002:00067830;
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права от 27.05.2008 года;
- 3) Фотодокументация.

Все документы предоставлены в виде копий.

#### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица

Объект оценки (нежилое здание)	
<b>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки</b>	
Собственники объекта оценки	Администрацией Медведицкого сельского поселения Жирновского муниципального района Волгоградской области
Сведения об имущественных правах	Собственность
Обременения	Не зарегистрировано
Правоустанавливающие документы	Акт приема-передачи муниципального имущества № 10 от 01.01.2007 года Свидетельство о государственной регистрации права от 27.05.2008 года рег. № 34-34-14/004/2008-267
<b>Физические свойства объекта оценки, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	
Год постройки	неизвестен
Количество этажей	1
Площадь общая, кв.м.	139,9
Высота потолка на различных этажах	Основное строение – 2,60 м
Количество жилых комнат	-
Фундамент	ленточный бутовый
Материал перекрытий	деревянные
Материал стен	саманные, деревянные, обложены кирпичом
Материал фасада	дерево
Материал крыши	шифер
Внутренняя отделка	обычная
Холодное водоснабжение (магистральное /колодец/ скважина)	-

<b>Горячее водоснабжение</b>	-
<b>Электричество</b>	проводка открытая
<b>Канализация</b>	-
<b>Отопление (централизованное/дизель/АОГВ/иное)</b>	от АОГВ
<b>Состояние коммуникаций</b>	удовлетворительно
<b>Планировка</b>	соответствует поэтажному плану БТИ

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Таблица 6

Показатель	Описание показателя
Название населенного пункта	с. Медведица
Район	Жирновский
Подъездные пути	Уличная дорога в удовлетворительном состоянии с асфальтовым покрытием
Расстояние от объекта до автобусной остановки	Около 150 м
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	не выявлено
Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (озеро, водохранилище, лес, река):	река Медведица, пойменный лес р. Медведица
Инфраструктура и развлекательные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (магазины, спорткомплекс, поликлиника, рестораны, кафе, теннисный корт и т.д.):	деловой/административный центр – 0,3 км магазины различных сфер торговли – 0,3 км медицинские учреждения (ФАП) 1,0 км коммерческие банки – нет учебные заведения (школа, детский сад) – 0,5-0,7 км культурные центры – 0,5 км автовокзал – нет кафе/рестораны – нет.
Удаленность от главных автомагистралей	Ул. Ленина находится в западной части с. Медведица, является одной из самых протяженных, в пределах 0,4-0,5 км имеет выход на автодорогу «с. Медведица-г.Жирновск» с асфальтобетонным покрытием, дальнейшее примыкание к трассе «Саратов-Камышин», а также в пределах 0,3-0,4 км имеется выход на мостовой переезд через р. Медведица на автодорогу «с. Новая Бахметьевка-с.Александровка-г. Жирновск» с асфальтобетонным покрытием, дальнейшее примыкание к трассе «Саратов-Камышин»

Улица Ленина расположена в западной части села, недалеко от основных автомагистралей села, его культурных и торговых центров. Объект оценки находится в зоне с нормальной экологической обстановкой, вредных производств и объектов, негативно влияющих на экологическую обстановку не выявлено. Недалеко расположен выход к мостовой переправе через р. Медведица, сельские пляжи. Окружение характеризуется периодом равновесия в развитии, основная застройка завершена, тип землепользования определен и стабилен, планов перестройки нет.



## 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ПРОДАЖ

### Анализ социально-экономического развития в регионе.

Оцениваемое имущество расположено в Волгоградской области.

Волгоградская область расположена на юге России и примыкает с двух сторон к нижнему бассейну реки Волги. Область состоит из 33 районов и 6 городов. Область богата природными ресурсами: нефтью, газом, фосфатами, пищевыми и хлормарганцевыми солями, минеральной водой и другими ресурсами. Волгоградская область - наиболее крупный по величине индустриально-аграрный район в Нижневолжском регионе с огромным экономическим потенциалом. Численность населения 2,7 млн. чел. рельеф разнообразен, климат засушливый, с резко выраженной континентальностью. Основу гидрогеографической сети представляют реки-Волга, Дон, Медведица, Хопер, Иловля и сеть мелких рек.



Карта Волгоградской области

Волгоградская область – один из наиболее динамично развивающихся промышленно-аграрных регионов Южного федерального округа, обладающий значительным научным и производственным потенциалом, многоотраслевой промышленностью и сельским хозяйством, развитой инфраструктурой и транспортными коммуникациями. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью, запасами нефти и газа. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединенные Волго-Донским каналом. На территории области расположена Волжская ГЭС.

#### Промышленность.

- Топливный комплекс.

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

- Лёгкая промышленность

Лёгкая промышленность в регионе представлена 207 предприятиями, среди которых крупнейшие: ООО «Текстильная компания „Камышинский хлопчатобумажный комбинат“», ООО «Росконтракт-Камышин» (текстильная подотрасль), ООО «Царицынская объединенная

мануфактура» (швейная), ООО «Урюпинский трикотаж», ЗАО «АОРА» (трикотажная), ЗАО ПС «Обувная фабрика» (обувная), ОАО «СОФТ» (кожевенно-галантерейная), ЗАО «Факел» и ООО «Светлоярская шерсть» (меховая). Доминирующее положение в структуре товарной продукции принадлежит изделиям текстильной отрасли — до 80 % общей стоимости товарной продукции.

- **Сельское хозяйство**

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

- **Транспорт**

Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Общая протяжённость железнодорожных путей составляет 1,6 тыс. км, внутренних судоходных путей — 1,5 тыс. км, автомобильных дорог — более 14 тыс. км (83 % дорог общего пользования имеют твёрдое покрытие).

### **Общая характеристика Жирновского района и села Медведица**

Жирновский район расположен в северо-восточной части Волгоградской области на южных окраинах Приволжской возвышенности в зоне степей с тёмно-каштановыми почвами. Главной водной артерией является река Медведица, текущая с севера на юг и разделяющая район на две части: правобережную — район Медведицких яров с развитой сетью балок и левобережную — район Доно-Медведицкой гряды с наивысшей точкой области Тетереватский кряжем (358 м). Район граничит на западе с Руднянским и Еланским, на юге с Котовским, Камышинским районами Волгоградской области, на севере с Калининским и Лысогорским, на востоке с Красноармейским районами Саратовской области.

Площадь района — 2971 км<sup>2</sup>, что составляет около 2,6 % от территории Волгоградской области. Протяжённость района с севера на юг — 65 км, с запада на восток — 45 км.

В целом климат можно охарактеризовать как умеренно континентальный засушливый, с продолжительным и жарким летом, холодной и неустойчивой зимой. Среднегодовая температура воздуха изменяется в пределах от 5,2-5,5°С до 8,0-8,3°С.

Самым тёплым месяцем года является июль. Средняя температура этого месяца 21-22°С. Средняя сумма активных температур летнего периода составляет 2800°С. Абсолютный максимум температуры достигает 40-42°С. При такой высокой температуре приземного слоя воздуха поверхность почвы нагревается до 50-55°С.

Располагаясь в южной половине умеренного пояса, территория получает достаточное количество солнечной радиации; напряжённость её суммарной величины составляет 110—115 ккал/см<sup>2</sup>\*год, а радиационный баланс достигает 45-50 ккал/см<sup>2</sup>\*год, причём в течение 10 месяцев года баланс положительный, что свидетельствует о хорошей обеспеченности теплом. В среднем продолжительность безморозного периода оставляет 148—153 дня. В летний период года сильные восточные ветры переходят в суховеи и пыльные бури.

Наиболее холодным месяцем года является январь. Среднемесячная температура этого месяца составляет около -11...-11,8°С. Абсолютный минимум характерен для января или февраля, когда температура опускается до -35...-40°С. Снежный покров сохраняется от 90 до 110 дней. Средние значения высоты снежного покрова колеблются от 13 до 22 см.

Среднегодовое количество осадков составляет 480—450 мм.

#### **Административно-территориальное деление**

В Жирновском районе 36 населённых пунктов в составе 4 городских и 11 сельских поселений. Орган управления — глава с избираемым законодательным органом (совет депутатов, дума).

#### **Население**

По состоянию на 2015 года численность населения Жирновского района составляет 40 854 человека.

#### **Инфраструктура**

Обеспеченность населения жильем в расчете на одного жителя составляет 19,5 м<sup>2</sup> общей площади жилого фонда. Уровень газификации района природным газом 99 %. В районе действуют 37 школ, 31 детское дошкольное учреждение, учреждения начального профессионального образования, 2 средних специальных учебных заведения, 30 библиотек, 37 клубных учреждений, 2 кинотеатра, музей, 2 музыкальные школы.

В 2003 году введен в эксплуатацию современный плавательный бассейн. Действует Жирновский дом-интернат для пожилых и инвалидов. Имеются 8 больниц, 4 амбулаторно-поликлинических учреждения, 25 фельдшерско-акушерских пунктов, Красноярский психоневрологический интернат. На территории района имеются филиалы двух банков, три кредитно-потребительских союза, три страховые компании.

Действуют предприятия транспорта и связи. Работают 168 магазинов, 83 мелкорозничных торговых объекта, 40 предприятий общественного питания. Действует крытый рынок города Жирновска, который занял 1-е призовое место в Волгоградском областном конкурсе в номинации «Лучший сельский рынок».

### Промышленность

Основу экономики района составляет нефтегазодобывающая отрасль и сельское хозяйство, представленное производством зерновых и кормовых культур, выращиванием подсолнечника.

### Транспорт

Уличные дороги района находятся в удовлетворительном состоянии. Сообщение между поселениями и районным центром осуществляется ежедневно маршрутными такси и автобусами индивидуальных предпринимателей. Имеются 2 ж/д станции – Ададурово и Медведица, автовокзал в г. Жирновске и автостанции р.п. Линево и р.п. Красный Яр.

### Тенденции экономического развития района

Развитие сельского хозяйства, переработки продукции, мини предприятий и сохранение действующих организаций.

**Медведица** – село на северо-востоке Жирновского района Волгоградской области, административный центр Медведицкого сельского поселения. Находится в 12 км от районного центра. Основано 16 мая 1767 году как коронная колония Франк (нем. Frank).

Население — 2 404 человек.

Село Медведица расположено на автодороге с. Медведица – г. Жирновск, имеющей непосредственное примыкание к трассе «Саратов – Камышин», с районным центром налажено автобусное сообщение. Село располагает всеми видами связи, что позволяет активно вести товарообмен с районным центром и другими городами и селами. В окрестностях села находятся залежи нефти, что привлекает сюда нефтегазодобывающие компании. В связи с удобным расположением (пойма реки Медведицы), достаточным количеством пастбищ и сенокосов, развито сельское хозяйство, однако преимущественной формой существования сельского хозяйства являются личные подсобные хозяйства жителей села.

Село относительно благоустроено, полностью газифицировано, налажено уличное освещение. В селе работают торговые точки местных предпринимателей, функционирует средняя школа, детский сад, дом культуры, ФАП, функционируют КФХ.

### Рынок недвижимости Волгоградской области

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

### Торговая недвижимость

Обеспеченность населения жильем в расчете на одного жителя составляет 19,5 м<sup>2</sup> общей площади жилого фонда. Уровень газификации района природным газом 99 %. В районе действуют 37 школ, 31 детское дошкольное учреждение, учреждения начального профессионального образования, 2 средних специальных учебных заведения, 30 библиотек, 37 клубных учреждений, 2 кинотеатра, музей, 2 музыкальные школы.

В 2003 году введен в эксплуатацию современный плавательный бассейн. Действует Жирновский дом-интернат для пожилых и инвалидов. Имеются 8 больниц, 4 амбулаторно-поликлинических учреждения, 25 фельдшерско-акушерских пунктов, Красноярский психоневрологический интернат. На территории района имеются филиалы двух банков, три кредитно-потребительских союза, три страховые компании.

Действуют предприятия транспорта и связи. Работают 168 магазинов, 83 мелкорозничных торговых объекта, 40 предприятий общественного питания. Действует крытый рынок города Жирновска, который занял 1-е призовое место в Волгоградском областном конкурсе в номинации «Лучший сельский рынок».

### Промышленность

Основу экономики района составляет нефтегазодобывающая отрасль и сельское хозяйство, представленное производством зерновых и кормовых культур, выращиванием подсолнечника.

### Транспорт

Уличные дороги района находятся в удовлетворительном состоянии. Сообщение между поселениями и районным центром осуществляется ежедневно маршрутными такси и автобусами индивидуальных предпринимателей. Имеются 2 ж/д станции – Ададурово и Медведица, автовокзал в г. Жирновске и автостанции р.п. Линево и р.п. Красный Яр.

### Тенденции экономического развития района

Развитие сельского хозяйства, переработки продукции, мини предприятий и сохранение действующих организаций.

**Медведица** – село на северо-востоке Жирновского района Волгоградской области, административный центр Медведицкого сельского поселения. Находится в 12 км от районного центра. Основано 16 мая 1767 году как коронная колония Франк (нем. Frank).

Население — 2 404 человек.

Село Медведица расположено на автодороге с. Медведица – г. Жирновск, имеющей непосредственное примыкание к трассе «Саратов – Камышин», с районным центром налажено автобусное сообщение. Село располагает всеми видами связи, что позволяет активно вести товарообмен с районным центром и другими городами и селами. В окрестностях села находятся залежи нефти, что привлекает сюда нефтегазодобывающие компании. В связи с удобным расположением (пойма реки Медведицы), достаточным количеством пастбищ и сенокосов, развито сельское хозяйство, однако преимущественной формой существования сельского хозяйства являются личные подсобные хозяйства жителей села.

Село относительно благоустроено, полностью газифицировано, налажено уличное освещение. В селе работают торговые точки местных предпринимателей, функционирует средняя школа, детский сад, дом культуры, ФАП, функционируют КФХ.

### Рынок недвижимости Волгоградской области

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

### Торговая недвижимость

Общая площадь всех объектов торговой недвижимости в Волгограде сегодня составляет порядка 600 тыс. кв. м. Качественную структуру торгового фонда региона можно представить следующим образом:

1) Встроенные помещения на первых этажах домов – объекты, имеющие, как правило, сравнительно небольшую площадь (до 100 м<sup>2</sup>). В большинстве случаев подобные магазины эксплуатируются самим собственником, а при наличии избытка площадей они предоставляются сторонним организациям в аренду или субаренду. Сделки купли-продажи в данной группе встречаются чаще, чем в любой другой категории, учитывая небольшие площади, что способствует привлечению в данный сегмент мелких предпринимателей. Для рынка недвижимости Волгоградской области к данному сегменту целесообразно отнести внутриквартальные магазинчики, расположенные, как правило, во встроенных помещениях на I или цокольных этажах жилых домов. Кроме того, к данному сегменту относятся так называемые сетевые магазины – Радеж, 24 часа, Магнит, Пятёрочка, Эльдorado и многие другие. Объем данного сегмента на территории г. Волгограда составляет в 75% от общей площади торгового фонда областного центра. На районных рынках Волгоградской области данный показатель доходит до 100% торговых площадей.

2) Супермаркеты – это более крупные объекты, практически всегда включающие один большой торговый зал (площадью – 1000-10000 м<sup>2</sup>). В данном сегменте купли-продажи встречаются довольно редко. Данные организации не ведут торговой деятельности, а все площади сдают в аренду мелким сторонним организациям или предпринимателям. Объем данной категории оценивается в 12%. В районах области подобный формат встречается только в крупных городах – Волжский, Камышин, Михайловка).

3) Торговые и торгово-развлекательные центры и комплексы – это объекты площадью 10000-50000 м<sup>2</sup>, содержат разнопрофильные направления, несколько торговых залов, есть элементы досуга и развлечения. Оценка существующей площади данной категории составляет около 14% в общем торговом фонде города. В районах области, за исключением г. Волжского подобное предложение полностью отсутствует.

Таким образом, наибольшую долю в общем торговом фонде региона имеют встроенные помещения на первых этажах домов.

Исходя из мировой практики, в качественном составе рынка торговой недвижимости на долю торговых центров должно приходиться порядка 70%, в то время как фактически в областном центре только 33% рынка сформированы за счет предложения торговых центров, в районах области – такое предложение практически отсутствует.

Цены на аренду торговой недвижимости в Волгоградской области опережают ценовое предложение многих регионов-конкурентов. Однако при этом конкурентным преимуществом региона являются меньшие цены покупки торговых площадей по доступному предложению.

#### **Офисная недвижимость**

Общий объем рынка офисных площадей Волгограда насчитывает около 523 тыс. кв. м. Высокие темпы роста деловой активности предприятий Волгоградской области в последние годы привели к увеличению спроса на офисные площади.

Большинство офисных помещений в г. Волгограде составляют бывшие НИИ. Все эти площади, по существующей классификации недвижимости, относятся к С-, D-классам.

Еще одна группа офисной недвижимости – первые этажи жилых домов. По мнению риэлторов, эти помещения у арендаторов очень популярны. Сейчас в новых и только строящихся жилых домах один или два этажа сразу же отводятся под офисы. Заполняются они, как правило, до сдачи дома в эксплуатацию. Это также достаточно обширный сегмент рынка, который занимает преобладающую долю на районных рынках офисной недвижимости Волгоградского региона.

Специализированных офисных или торгово-офисных центров существенно меньше. В Волгограде это бывшее здание «Агропромбанка», здание городского фонда занятости, новый бизнес-центр в Ворошиловском районе, принадлежащий компании «Нотра».



В 2015-2016 годах имелись единичные предложения и сделки купли-продажи коммерческой недвижимости. Все чаще появляются предложения о продажах по зданиям сельскохозяйственного назначения.

Предложение свободных (незастроенных) земельных участков из земель населенных пунктов, относящихся к категории земель под застройку коммерческими строениями в сельских поселениях области на вторичном рынке присутствуют в ограниченном количестве. Имеющиеся предложения земель с/х назначения под застройку жилья, развития ЛПХ и другой коммерческой недвижимости экспозиционируют без существенного влияния от местоположения района, а влиянием на близость к природоохранам и водным объектам. Не выявлено и влияние стоимости земель с/х назначения с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство, ЛПХ, КФХ, СНТ, ДНП в разумных исчислениях и аналогичных участках населенных пунктов под производственные базы сельскохозяйственного производства.

### Выводы

При проведении анализа рынка недвижимости можно отметить следующее:

- рынок коммерческой недвижимости, торгово-офисных объектов и жилья сформирован и хорошо отлажен;
- рынок производственно-складских объектов сельских поселений малоактивен в основном из-за нерасторопности собственников и завышения стоимости предложения, имеется ряд мелких и средних неэксплуатируемых зданий и баз;
- жилая недвижимость приобретается исключительно для личных жилищных потребностей и практически не рассматривается для дальнейшей сдачи в аренду и получения прибыли;
- основным ценообразующим фактором в стоимости жилой недвижимости при прочих явных условиях является ее местоположение, состояние, наличие коммуникаций;
- физическое состояние отделки считается важной составляющей, но не основной даже если объект находится в физически неудовлетворительном состоянии и требует ремонта, в противном случае, с точки зрения рынка, месте, это играет главную роль при принятии решения о цене покупки;
- существенной разницы стоимостей от площадей, конфигурации и наличия прав в земельный участок не выявлено;
- оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15 %;
2. электроэнергия – 10-20 %;
3. газоснабжение – 10-25 %.
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, связь и т.п.) – 5-15 %.

В связи с относительной макроэкономической стабилизацией к концу года рынок как жилой так и коммерческой недвижимости стабилизировался как по ценам и арендным ставкам так и по объему предложений во всех сегментах рынка недвижимости. Можно с уверенностью говорить, что рынок находится в рабочем для посткризисного периода состоянии. В последнее время район остается не менее привлекательным для инвестирования. В первую очередь сказывается отсутствие строительства капитальных жилых зданий. Наиболее развитым сегментом рынка является рынок вторичных продаж.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Критерии анализа наиболее эффективного использования. Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования. Использование земельного участка возможно только в целях, прямо предусмотренных существующими документами, т.е. – для эксплуатации расположенного на нем здания.

Существующее состояние здания, его коммуникаций, подъездных путей, места расположения участка является наиболее эффективным для целей эксплуатации гаражных боксов.

Названный вариант использования объектов так же представляется потенциально прибыльным. Т.к. предполагает в конечном итоге получение прибыли от реализации здания.

Использование данного здания для эксплуатации гаражного бокса должно обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, учитывая все основные критерии мы можем с высокой долей вероятности определить наиболее целесообразный способ использования данного объекта это продолжение использования в настоящем виде.

## **8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

### **8.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода к оценке**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объектов оценки (п. 13 ФСО №1).

Согласно п. 21 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимый объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. Однако, при оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках доходного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках доходного подхода представлена оценщиком ниже:

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине частых ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определив «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Рынок коммерческой недвижимости в месте расположения объекта недвижимости достаточно развит и, как следствие, есть необходимое для оценки количество информации по ставкам аренды аналогичных объектов, что позволяет применить сравнительный подход в настоящем отчете об оценке.

Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут с большой вероятностью быть признаны недостоверными. Оценщик считает необходимым отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

### 8.3. Обоснование отказа проведения оценки с помощью затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объектов оценки с использованием применявшихся при создании Объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Согласно п. 23 ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объекты оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Однако, при оценке права пользования по договору аренды (арендной платы) в рамках затратного подхода существуют свои особенности, методика оценки стоимости арендной платы в рамках затратного подхода представлена оценщиком ниже:

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта оценки.

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

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

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в районе объекта недвижимости достаточно развит и, как следствие, есть необходимое для оценки количество информации по ставкам аренды аналогичных объектов, что позволяет применить сравнительный подход в настоящем отчете об оценке. Учитывая все перечисленные факторы, оценщик принял решение об отказе от использования затратного подхода к оценке в данной работе.

#### 8.4. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход в данной работе представлен методом аналогового сравнения продаж, который определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа каждой единицы;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Выбор подходов к оценке.**

Согласно рекомендациям Росимущества по проведению оценки рыночно обоснованной арендной платы за объекты, являющиеся собственностью Российской Федерации и находящиеся на территории населенных пунктов ([http://smao.ru/ru/news/article\\_177.html](http://smao.ru/ru/news/article_177.html)), сравнительный подход является наиболее предпочтительным для определения величины арендных ставок:

**«Критерии необходимости и достаточности для отказа от выполнения прочих подходов».**

В случае если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, оценки следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же районе, что и объект аренды;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3;
- объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сегмент рынка должен быть развит.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке рыночной стоимости права пользования нежилым объектом недвижимости, на условиях договора аренды, из трех существующих, можно считать сравнительный подход, который в силу имеющегося информационного обеспечения может являться для данного объекта оценки наиболее объективным.

Итоговая рыночная величина годового размера арендной платы нежилого здания, определенная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составила:

*115 837 (сто пятнадцать тысяч восемьсот тридцать семь) рублей*

Все расчеты представлены в Приложении № 1 настоящего отчета.

### **9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для получения итоговой рыночной величины годового размера арендной платы необходимо проанализировать достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, также объем и достоверность информации, использованной в рамках каждого из подходов.

В общем случае обоснованная рыночная величина годового размера арендной платы объекта представляет собой среднее взвешенное предположение об уровне цены, по которому объект может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон.

Таблица

Объект оценки – нежилое здание, площадью 139,9 кв. м., находящееся по адресу:	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая оценка (округленно), руб.

Волгоградская область, Жирновский район, с. Медведица, ул. Ленина, д. 43				
весовой коэффициент	1,0	-	-	1,0
предварительное значение рыночной стоимости, руб.	115 837	не применялся	не применялся	
Взвешенное значение	115 837			

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

**рыночная величина годового размера арендной платы нежилого здания общей площадью 139,9 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Жирновский район село Медведица, ул. Ленина, д. № 43 по состоянию на 22.07.2021 года составляет:**

**115 837 (сто пятнадцать тысяч восемьсот тридцать семь) рублей**

## 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами риэлтерских фирм города Жирновска. Среди них СМИ «Вилган», газета «Жирновские объявления», специализированные сайты: [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.34.bn.ru](http://www.34.bn.ru), [www.airvo.ru/invest/analyst/97](http://www.airvo.ru/invest/analyst/97), <http://torgi.gov.ru/lotSearch1.html>, [pandia.ru/text/80/018/17810.php](http://pandia.ru/text/80/018/17810.php).

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами договоров и заключений, содержащихся в отчете.

4. Оценка проведена, и отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», государственными стандартами ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7 и стандартами НП «МПО».

5. Заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

6. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, - т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

7. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

8. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делаются предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний, умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



Т.Г. Панова

## 12. Перечень приложений

1. Приложение № 1 Расчёт итоговой рыночной величины годового размера арендной платы.
2. Приложение № 2 Фотографии объекта оценки.
3. Акт осмотра объекта недвижимости;
4. Документы на объект оценки.

внешни  
евающи  
делалис  
вания ег  
тически

Ианова



## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход в данной работе представлен методом сравнительных продаж, который определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- *подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;*

- *определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа каждой единицы;*

- *сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;*

- *приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.*

В процессе сбора информации по аналогам оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных оцениваемым, т.е. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным методом основывался на ценах предложения земельных участков с учетом корректировок.

У оценщика имеется информация о ценах предложения жилых строений аналогичных оцениваемому по физическим характеристикам, расположенных в районе расположения. Выбор аналогов производился на основании публикаций на специализированном сайте: [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

По мнению оценщика, важнейшими параметрами сравнения для сопоставимых объектов (жилого дома) являются следующие параметры по степени важности:

- местоположение;
- общая площадь помещений;
- качество внутренней отделки;
- наличие тех. систем, удобств;
- транспортная доступность;
- площадь земельного участка

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1 + П_1/100) * (1 + П_2/100) * (1 + П_3/100) * (1 + П_4/100) * (1 + П_5/100) * (1 + П_6/100) * (1 + П_7/100)$$

0)

где:

- $P_0$  – начальная цена квадратного метра аналога (цена предложения);
- $P_{\text{скорр}}$  – скорректированная цена квадратного метра аналога;
- $П_1, П_2, П_3, П_4, П_5, П_6$  – поправочные коэффициенты на местоположение, общую площадь помещений, качество отделки, наличие тех. систем, удобств, транспортную доступность, площадь земельного участка.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости были выбраны три объекта-аналога, характеристики которых представлены в Таблице №5.

Объекты недвижимости, относящиеся к объектам сравнения, находятся в собственности.

Характеристики объектов-аналогов

Таблица 8

Характеристика сравнения	Объект оценки	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое здание для размещения магазина ритуальных услуг	Производственное помещение	Нежилое здание для размещения магазина
Адрес	с. Медведица, ул. Ленина, д. 43	с. Медведица, ул. Ленина, д. 38	г. Жирновск, Промышленная зона в восточной части города, производственная база № 4	г. Котово, ул. Коммунистическая, д. 82А
Тип объекта	Нежилое здание, отдельно стоящее	Нежилое здание, отдельно стоящее	Встроенное нежилое помещение	Нежилое здание, отдельно стоящее
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Общая площадь, м <sup>2</sup>	139,9	80,6	363,1	200,0
Стоимость арендной платы за 1 м <sup>2</sup> , руб.	оценивается	97,00	66,26	150,00
Стоимость арендной платы в год	оценивается	93 818,40	288 722,04	360 000
Передаваемы права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	Ставка за общую полезную площадь	Ставка за общую полезную площадь	Ставка за общую полезную площадь	Ставка за общую полезную площадь
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Удаленность от центра	дальше	аналогично	ближе	ближе
Год постройки	н/с	н/с	н/с	н/с
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Состояние инженерных сетей	не полное	не полное	не полное	полное
Состояние рынка	не развит	не развит	развит	развит
Источник		<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22520030&amp;lotId=22520122&amp;prevPageN=0">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22520030&amp;lotId=22520122&amp;prevPageN=0</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21920725&amp;lotId=21921502&amp;prevPageN=3">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21920725&amp;lotId=21921502&amp;prevPageN=3</a>	<a href="https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1083761020">https://www.avito.ru/kotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1083761020</a>

В качестве методики корректировки цен продаж объектов сравнения по элементам сравнения в данном случае оценщиком применен способ независимых поэлементных корректировок при экспертном задании значений поправок. Этот способ предусматривает сопоставление каждого объекта сравнения с объектом оценки по каждому выбранному элементу

сравнения в предположении, что все остальные характеристики двух объектов условно одинаковы. То есть корректировка по любому элементу сравнения показывает, на сколько повлияло на цену продажи отличие объекта сравнения от объекта оценки только в данной характеристике при условии, что все характеристики влияют на итоговую цену независимо друг от друга.

В оценочной практике принято применять 9 основных элементов сравнения:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения объекту оценки.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения в нормальных рыночных условиях на период оценки и являются базой для остальных корректировок, рассматривая которые мы пришли к следующим выводам:

1. Все сравниваемые объекты продаются в полное право собственности.
2. Оплата за них производится одновременно по наличному расчету.
3. Все сравниваемые объекты реализуются практически в одно и то же время аналогичных рыночных условиях.
4. При сопоставимых текущих расходах все сравниваемые объекты предполагают сопоставимый доход.
5. Все сравниваемые объекты находятся в зонах, предполагающих аналогичное использование.

Исходя из вышеуказанного, корректировки на право собственности, условия финансирования, состояние рынка, экономические характеристики не производились.

Таблица

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты сравнения - здания		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Ставка аренды, руб./кв.м. в мес. ( без НДС)	Определяется	97,00	66,26	150,00
Площадь, м.кв.	139,9	80,6	361,3	200,0
Корректировка, % №1		0	-15	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	56,32	135,00
Местоположение	Волгоградская обл., Жирновский р-н, с. Медведица, ул. Ленина, д. 43	Волгоградская обл., Жирновский р-н, с. Медведица, ул. Ленина, д. 38	Волгоградская обл., Жирновский р-н, г. Жирновск, промзона	Волгоградская обл., Котовский р-н, г. Котовск, ул. Коммунистическая, д. 82А
Корректировка, % № 2		0	-10	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	50,69	121,50

Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, % № 3		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	50,69	121,50
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, % № 4		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	50,69	121,50
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, % № 5		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	50,69	121,50
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, % № 6		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	50,69	121,50
Тип здания	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Встроенное помещение	Отдельно стоящее
Корректировка, % № 7		0	-5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,00	48,15	121,50
Техническое состояние	Требует косметического	Удовлетворительно	Требует косметического	Хорошее
Корректировка, % №8		-15	0	-20
Скорректированная цена, руб./кв.м.		82,45	48,15	97,20
Состояние рынка, динамика сделок	Не развит	Не развит	Развит	Развит
Корректировка, % №9		0	-15	-15
Скорректированная цена, руб./кв.м.		82,45	40,93	82,62
Инженерные сети	Не полные	Не полные	Полные	Полные
Корректировка, % №10		0	-15	-15
Скорректированная цена, руб./кв.м.		82,45	34,80	70,23
Весовой коэффициент		44 %	19 %	37 %
Средневзвешенное значение стоимости без учета НДС, руб/кв.м. в мес.		69		
Средневзвешенное значение стоимости без учета НДС, руб/кв.м. в год.		828		

### Описание вносимых корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

#### Элементы сравнения по которым вводились корректировки:

Корректировка №1. Площадь. Объекты аналоги имеют различные площади в сравнении с оцениваемым. При корректировке на размер общей площади здания за 100% принят размер объекта оценки, разница для каждого объекта – аналога принималась за величину корректировки в % от их разницы в размерах площади с объектом оценки. Размер корректировки от 10-20%.

Корректировка №2 Местоположение. Рассмотрение ценообразующего фактора местоположение проводилось с учетом локального (внутрирайонного) расположения объекта транспортной доступности а также факторов престижности и т.п. показателей. Значение корректирующего коэффициента определено экспертно, с использованием методики парных продаж.

Корректировка №7. Тип здания. Объект оценки – отдельно стоящее здание. Все объекты аналоги являются встроенными помещениями. Для зданий – аналогов введена корректировка -5% в соответствии с общей таблицей состояния здания.

Корректировка №8. Техническое состояние. Корректировки -15-20 % введены в соответствии с общей таблицей состояния здания. Объект оценки долгое время находился в удовлетворительном состоянии, ремонт не производился.

Корректировка №9. Состояние рынка, динамика сделок. Исходя из анализа рынка района объекта оценки оценщик пришел к выводу, что рынок расположения объектов аналогов развивается значительно сильнее. Поэтому была применена корректировка -5%-20%.

Корректировка №10. Инженерные сети. Здание частично благоустроено, имеет центральное отопление, электроснабжение. Корректировка -15% введена в соответствии с общей таблицей состояния здания.

**Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:**

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново до перехода к последующим корректировкам. Согласование между собой скорректированных цен 1 кв.м. объектов – аналогов осуществляется по принципу относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них. Чем меньше сумма абсолютных значений корректировок объекта – аналога тем ближе этот объект – аналог к оцениваемому объекту. Поэтому по каждому объекту определен весовой коэффициент корректировок и объекту с наименьшей абсолютной суммой корректировок придается наибольший весовой коэффициент.

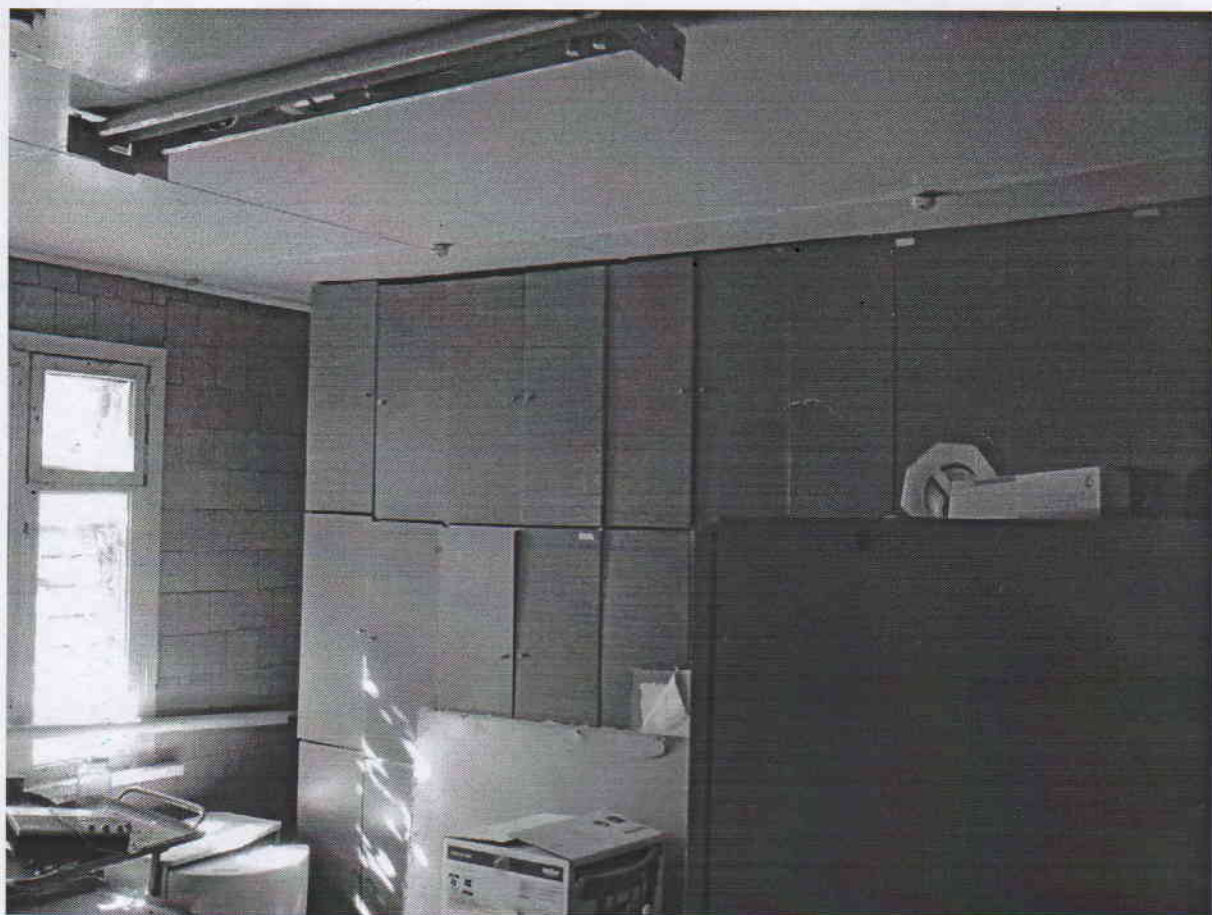
**Рыночная стоимость величины арендной платы, 1 кв. м. нежилого здания, общей площадью 139,9 кв.м. расположенного по адресу: Волгоградская обл., Жирновский р-н, Медведица, ул. Ленина, д. 43, без учета коммунальных платежей, без учета НДС (18%), по состоянию на 22.07.2021г, с учетом округления, составляет**

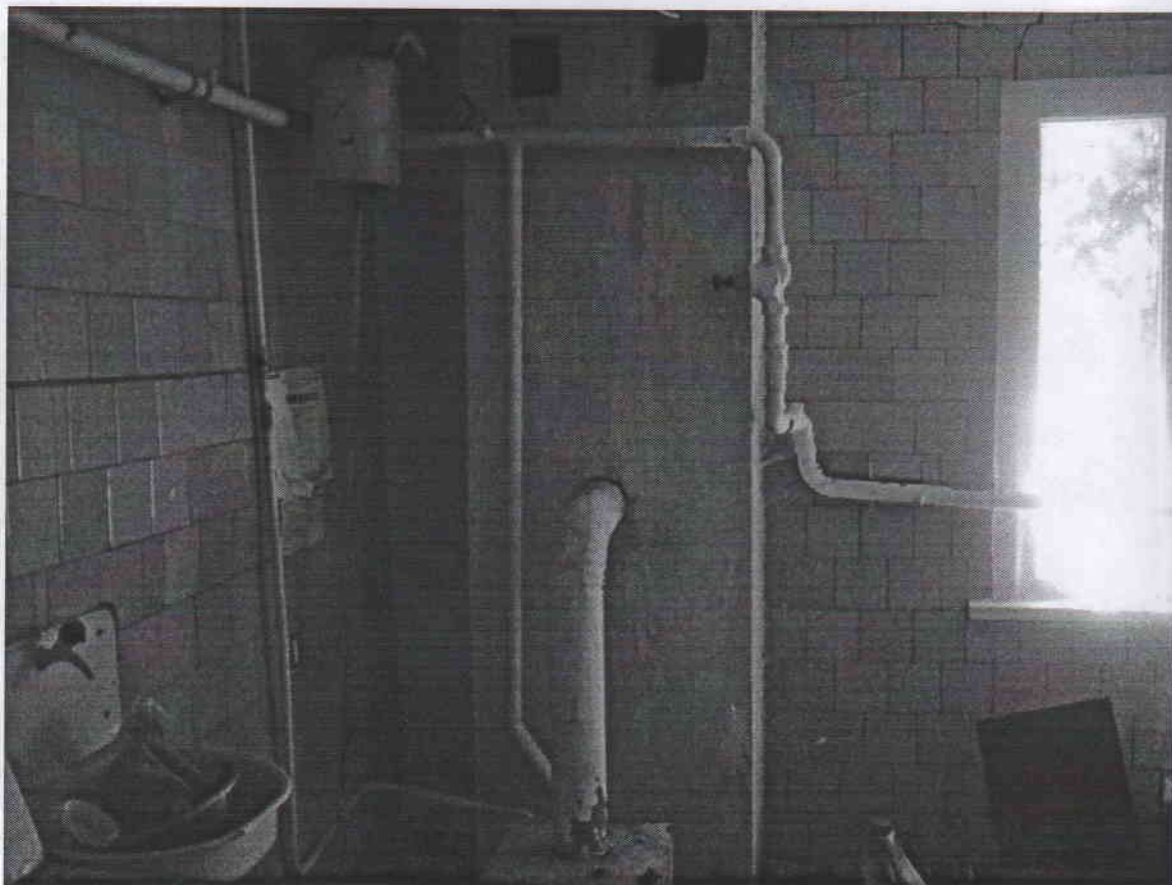
**69 (шестьдесят девять) рублей за 1 кв.м. в месяц**

**828 (восемьсот двадцать восемь) рубля за 1 кв.м. в год**

**Итоговая величина рыночной стоимости годового 22.07.2021г. составляет (без учета НДС) 115 837 (Сто пятнадцать тысяч восемьсот тридцать семь) рублей**









Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0507

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01558

Выдано 09.08.2018 г.

**ПАНОВА**  
**Татьяна Геннадьевна**

Паспорт 18 10 455323, выдан 17.07.2010 г.  
Отделением УФМС России по Волгоградской области в Жирновском районе

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 09.08.2018

за регистрационным № 1558.34

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

