



ООО "ИМПУЛЬС-М"

ОТЧЕТ № 16-н

**ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ
АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, МОКШАНСКИЙ РАЙОН,
Р.П. МОКШАН, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д.25**

**Заказчик: Администрация Мокшанского района
Пензенской области**

Оценщик: Зайцев М. И.

Дата определения стоимости: 14 февраля 2022 года

Дата составления отчета: 14 февраля 2022 года

ПЕНЗА 2022

Главе администрации Мокшанского района Пензенской области
г-ну Тихомирову Н. Н.

Уважаемый Николай Николаевич!

В соответствии с муниципальным контрактом Общество с ограниченной ответственностью «Импульс-М» провело оценку рыночно обоснованной арендной ставки за пользование нежилым помещением в здании, расположенного по адресу: Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Советская, 25.

Дата определения стоимости – 14.02.2022 г. Дата составления отчета – 14.02.2022 г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО) № 1,2,3, утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 года, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года, Стандартов оценщиков СРО РАО.

Оценщик исходил из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен никакими иными обязательствами, а также ограничениями на использование.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является составной частью отчета об оценке, а лишь предваряет его. Вся информация, анализ, выводы с предложениями и ограничивающими условиями использования результатов данной оценки Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Результаты оценки выражают независимые суждения оценщика, основанные на его профессиональном опыте и знаниях, носят рекомендательный характер (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ») и могут быть использованы в качестве отправной точки при определении имущественных прав.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с данной оценкой, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «Импульс-М»



С. М. Зайцев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
3.4. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ..	6
4.1. ДОПУЩЕНИЯ	6
4.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	7
4.3. УКАЗАНИЕ НА НЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ СУЩЕСТВЕННЫМ ОБРАЗОМ ПОВЛИЯВШЕЙ НА ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
7.3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	10
7.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	11
8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9.1. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
9.2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	13
9.3. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
9.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	14
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	16
11.1. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	16
11.2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	19
11.3. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	19
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	19
12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	19
12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	20
13. ОБ УЧЕТЕ НДС	20
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	20
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	21
16. ПРИЛОЖЕНИЕ	21

1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Показатель	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт
Общая информация, идентифицирующая объект аренды	Объектом аренды является нежилое помещение, общей площадью 85,0 кв. м, расположенное по адресу: Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Советская, 25. Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание объекта оценки».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	Результат оценки может использоваться при определении величины арендной ставки при сдаче нежилых помещений в аренду. Исходя из цели оценки и условий Договора принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость. Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ) - 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 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 действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. 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.
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	14 февраля 2022 года
Дата определения стоимости (дата оценки)	14 февраля 2022 года
Форма отчета	Письменная, полный отчет

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб./ кв. м в месяц	Сравнительный подход, руб./ кв. м в месяц	Доходный подход, руб./ кв. м в месяц
1	Нежилое помещение, общей площадью 85,0 кв. м	Обоснованно не применялся	70	Обоснованно не применялся

Таблица 3

Показатель	Значение, руб./ кв. м в месяц
Нежилое помещение, общей площадью 85,0 кв. м	70

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 4

Показатель	Значение
Вид объекта аренды	Объектом аренды является нежилое помещение, общей площадью 85,0 кв. м, расположенное по адресу: Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Советская, 25
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-10683956 от 26.01.2022 г.
Собственник	Муниципальное образование Мокшанский район Пензенской области
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются
Цель оценки	Определение рыночно обоснованной арендной ставки за пользование нежилым помещением на дату проведения оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое будет принято во внимание при заключении договора аренды
Вид стоимости объекта оценки	Рыночная
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов; На усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дата оценки	14 февраля 2022 года

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5

Полное наименование	Администрация Мокшанского района Пензенской области
Место нахождения	442370, Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Поцелуева, д. 1

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 6

Фамилия, Имя, Отчество	Зайцев Михаил Иванович
Местонахождение оценщика	440026 г. Пенза, ул. Карла Маркса, дом 5а, офис 22 Тел/факс (841-2) 56-50-84, email zaic57@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Регистрационный номер в реестре оценщиков № 00682. Дата включения в реестр - 01 декабря 2015 года.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426591 от 24 декабря 2002 года. Московский государственный технический университет "МАМИ". "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6091R/776/500518/21 АО "АльфаСтрахование"
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018983-1 от 11 мая 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	19,0
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Импульс-М»
Место нахождения	440026 г. Пенза, ул. Карла Маркса, дом 5а, офис 22 Тел/факс (841-2) 56-50-84, email zaic57@mail.ru
ОГРН	1035803500963
Дата присвоения ОГРН	22 января 2003 года

3.4. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не допускалось.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. (135-ФЗ, ст. 16).

4. Принятые при проведении оценки объекта допущения и ограничительные условия

4.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Использование результатов данного Отчета в других целях будет некорректно.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, оценщик выступает как консультант.
12. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая ст. 12 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).
13. Копия настоящего отчета, не заверенная печатью ООО «Импульс-М», считать недействительной.

4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

4.3. Указание на не предоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки

Информация представлена в полном объеме.

5. Заявление о соответствии

Оценщик данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характери-

ки объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при сдаче нежилых помещений в аренду.

7. Применяемые стандарты оценки

7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

7.2. Федеральные стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

7.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. и 7.2, при составлении данного отчета использованы стандарты оценщиков СРО РАО.

7.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 Стандарты.

При составлении отчета использована терминология, соответствующая указанным Стандартам:

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

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

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

8. Описание объекта оценки

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком

Документами для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки являются:

1. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-10683956 от 26.01.2022 г.

8.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 8

Полный адрес объекта недвижимости	Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Советская, 25
Объект аренды	Нежилое помещение
Собственник Объекта	Муниципальное образование р. п. Мокшан Мокшанского района Пензенской области
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Балансовая стоимость здания, руб.	Не установлена
Остаточная стоимость здания, руб.	Не установлена

Описание помещений

Текущее использование	Деятельность рекламных агентств
Общий или отдельный вход, ориентация входа	Общий вход
Оцениваемая площадь, кв. м	85,0 кв. м
Планировка	Простая
Высота потолков	3,3-3,4 м
Конфигурация	Функциональная
Перечень и класс инженерного оборудования	Отечественное
Класс отделки	Простая
Состояние отделки	Требует косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки)
Физическое состояние помещения (для целей сопоставления с объектами-аналогами, состояние которых оценивается по нижеприведенной шкале)	Удовлетворительное

Шкала оценки физического состояния помещения

Таблица 9

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

9. Анализ рынка объекта оценки

9.1. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

Рынок аренды можно разделить на рынок торговых, офисных, производственных и складских помещений. Но наибольшее количество операций производится в офисных и торговых секторах рынка. Увеличение спроса и изменение потребностей арендаторов привело к строительству современных торговых и офисно-торговых центров, имеющих соответствующую инженерную инфраструктуру и предоставляющих комфортные условия как для арендаторов, так и для потребителей их услуг.

На рынке деловой недвижимости сложилась парадоксальная ситуация. С одной стороны, в городе велик спрос на качественные офисные здания и помещения. С другой – в открывшихся в 2009 году бизнес-центрах часть офисов пустует, и девелоперы вынуждены снижать арендные ставки.

Понятие «качественный офис» эксперты описывают по-разному и часто подчеркивают, что в России до сих пор единой и общепотребимой классификации не выработано. Но большинство экспертов уверены, что эта классификация применима к более насыщенным и развитым столичным рынкам. А в Пензе достаточно, чтобы офис был удобным для подъезда и подхода, комфортным для работы, имел современные телекоммуникационные и инженерные сети, качественные коммунальные службы, охрану, системы климатконтроля, вместительный паркинг, в том числе гостевой.

Первые сданные в эксплуатацию бизнес-центры (БЦ), к сожалению, не вполне соответствуют даже пензенским понятиям. Все площади в них были проданы задолго до окончания строительства. Но большинство собственников покупали их не для себя, а для последующей сдачи в аренду. Однако их надежды на то, что к ним выстроится очередь из компаний, желающих улучшить свои «жилищные» условия, не оправдались.

В последнее время наблюдается тенденция к сворачиванию малого бизнеса из-за неправильной налоговой политики государства. Торговые центры испытывают недостаток в арендаторах.

Массового или сколь-нибудь заметного оттока из старых офисных зданий тоже не происходит. Игроки рынка констатируют: время полустихийного-полуинтуитивного строительства офисов прошло.

Подавляющее большинство офисов находилось в бывших проектных институтах, административных зданиях производственных предприятий, переделанных первых жилых этажах. Автоматизация, инженерная и коммунальная инфраструктуры проектировалась 10, 20, 50 лет назад. Все это не позволяет классифицировать их выше категории «С» или даже «Д», а иногда они вообще не попадают ни в какую классификацию.

9.2. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

С начала 2010 года и по настоящее время рост цен на деловую недвижимость заметно отставал от жилого сектора. Стоимость аренды офисов в период с начала 2009 года по настоящий момент тоже особо не изменилась. В среднем ставки аренды варьируются в пределах 300 – 900 руб./кв. м/месяц. Общая тенденция рынка недвижимости – увеличение стоимости строительства объектов, привело к увеличению диапазона арендных ставок. Стоимость аренды объектов с низкой ликвидностью (торговые и офисные объекты, расположенные на окраинах города, требующие косметического ремонта и т.д.) изменились незначительно, а стоимость аренды объектов с высокой ликвидностью увеличились более чем в 1,5 – 2 раза. На целый ряд помещений ставки аренды остались прежними. Сейчас более или менее уверенно могут чувствовать себя здания, где арендные ставки – 400 - 500 руб. за кв. м в месяц.

Эксперты полагают, что рост качественных предложений на рынке офисной недвижимости вызовет снижение спроса на площади в не отремонтированных зданиях. Уже заметна тенденция к смене арендодателей — многие успешные компании, еще недавно занимавшие площади в зданиях D и E класса, переезжают в более современные БЦ.

Время экспозиции низкокачественных площадей прошло, в аренду их сдать все труднее: «Скоро бывшие КБ, НИИ, административные здания заводов уже не смогут работать по принципу «сделал косметический ремонт — и собирай оплату». Их владельцам придется задуматься о реконструкции зданий, хотя бы до класса С, чтобы не потерять клиентов.

Рынок производственных и складских помещений сформирован большей частью предложениями о сдаче в аренду помещений крупных производственных предприятий. Строительство новых объектов, ориентированных на потребности данного сектора рынка практически не ведется.

На уровень арендных ставок влияет целый ряд факторов — в том числе географический. Однако в целом стоимость аренды растет от окраины к центру.

В зависимости от степени влияния этого фактора величина ставки арендной ставки находятся в следующих диапазонах:

- торговые помещения — 70 — 1000 руб. за кв. м.;
- офисные помещения — 100 — 700 руб. за кв. м.;
- производственные помещения — 80 — 300 руб. за кв. м.;
- складские помещения — 50 — 200 руб. за кв. м.;
- помещения свободного назначения — 100 — 1600 руб. за кв. м.¹

9.3. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Не установлено.

9.4. Анализ наиболее эффективного использования

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для целей настоящей оценки анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводился, так как величина арендной ставки, в соответствии с заданием на оценку, определялась для помещений, исходя из их текущего использования.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов

В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются затратный, сравнительный и доходный 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.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую,

¹ <http://penzarealt.ru/>; <http://penza.irr.ru/>; <http://www.penza-realty.ru>

чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок) объект недвижимости аналогичной полезности.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" статьи 14 «Права оценщика», «...Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению 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».

Расчет стоимости права аренды базируется на определении стоимости аренды нежилого помещения. В данном случае затратный подход не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств: невозможно корректно выделить долю земельного участка, относящуюся к оцениваемому помещению и необходимую для его обслуживания, так как выдел земельного участка в натуре не возможен, а владельцы аналогичных встроенных помещений имеют право приобрести только право долевого собственности или заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Это означает, что возможно определение только доли в праве на земельный участок, а никак не выдел части земельного участка; также встроенные помещения являются частью здания, при этом невозможно корректно определить затраты на их строительство от полной стоимости здания. **Затратный подход не применялся.**

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" статьи 14. Права оценщика

«...Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению 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 отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т. е. определяя «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.

Для оцениваемых помещений ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть не достоверными². **Доходный подход не применялся.**

11. Расчет рыночной арендной ставки

11.1. Расчет арендной ставки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Общий перечень основных ценообразующих факторов, значимых для аренды

1. Условия финансирования.

Условия назначения ставок арендной платы.

- Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).
- Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой или полной аренды).
- Платеж эквивалентом денежных средств. В этом случае, требуется перерасчет в денежную форму.

2. Особые условия. Выявить наличие и степень влияния каждого из этих факторов весьма сложно, поэтому желательно не использовать в расчетах аналоги, требующие корректировок по данной группе факторов.

- Наличие финансового давления на сделку.
- Нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи.
- Специальные условия стимулирования арендаторов.

3. Условия рынка.

² [6, стр. 26]

- Изменение цен во времени. Корректировке подлежат различия в ставках аренды, если объект-аналог передан арендатору в момент, отстоящий от даты оценки более чем на два месяца). Корректировка должна выполняться с учетом анализа трендов, который оценщик должен привести в разделе анализа рынка.
- Отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. При этом во внимание должно приниматься время, в течение которого объект находится в экспозиции. При прочих равных, чем меньше это время, тем больше размер корректировки.

4. Местоположение.

- Адекватность района и окружения.
- Близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Качество среды (экология).
- Состояние окружающей застройки.

5. Физические характеристики

Характеристики здания.

- Тип здания (административное, торговое, производственное, складское). При несовместимости типа здания и НЭИ помещения ценность последнего снижается (например, торговое помещение в производственном здании).
- Группа капитальности.
- Архитектурная привлекательность и состояние фасадов.
- Визуальность (видимость и узнаваемость объекта пешеходами и из проезжающего транспорта).
- Техническое состояние здания (новое, не требуется ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое).
- Состояние интерьеров.
- Благоустройство территории, озеленение.

Архитектурно-планировочные решения. Оценщику следует проанализировать влияние каждого из факторов данной группы на потребительские качества помещения и величину арендной ставки.

- Этаж/этажность.
- Отдельный вход, ориентация входа.
- Ориентация окон, вид из окон, витринные окна.
- Расположение помещений (изолированные, смежные, смежно-изолированные).
- Планировка (односторонняя, двухсторонняя).

Особенности локального местоположения. На территории (например, предприятия), внутри здания - время (скорость) и удобство доступа в помещение от входа в здание.

Размеры и форма помещений

- Площадь. При прочих равных, как правило, арендная ставка за большую площадь меньше.
- Высота потолков. Как превышение, так и занижение высоты потолков относительно оптимума приводит к снижению арендной ставки (хотя превышение в меньшей степени).
- Форма (правильная, неправильная, например – излишне вытянутая).

Класс качества.

- Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евро-ремонт).
- Класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное).

Потребность в ремонте помещений (отделка и оборудование). Потребность в ремонте приводит снижению арендной ставки либо вследствие переориентации в иной

сегмент рынка аренды, либо с учетом предстоящих затрат на производство ремонтных работ.

- Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта).
- Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены).

6. Сервис и дополнительные элементы.

- Обеспеченность связью и коммунальными услугами.
- Наличие парковки и вспомогательных помещений.
- Состояние системы управления и безопасности.
- Наличие оборудования для бизнеса.

Расчет рыночной стоимости арендной ставки 1 кв. м нежилых помещений

Таблица 10

Показатель	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Источник информации		http://bazarpenz.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimoost/proizvodstvo/?s=3	http://bazarpenz.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimoost/proizvodstvo/?s=3	http://bazarpenz.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimoost/proizvodstvo/?s=3	http://bazarpenz.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimoost/proizvodstvo/?s=3	http://bazarpenz.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimoost/proizvodstvo/?s=3
Стоимость предложения аренды 1 кв. м, руб.		75	79	70	79	88
Снижение цены в процессе торгов, %	-	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Месторасположение	Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Советская, 25	Пензенский район, с. Кондоль	Бессоновский район, с. Грабово	Пензенский район, с. Ленино	Пензенский район, с. Воскресеновка	Городищенский район, с. Канаевка
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Время продажи	-	январь 2021 г.	январь 2021 г.	январь 2021 г.	январь 2021 г.	январь 2021 г.
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Состояние помещения	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Класс отделки	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Единица сравнения площади помещения, м²	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Условия продажи	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		67	71	63	71	79
Использование	Нежилое помещение для торговой деятельности	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена аренды 1 кв. м, руб.	70	67	71	63	71	79

Расчет корректировок

- 1. Месторасположение.** В этом контексте координаты размещения отражают целый ряд характеристик месторасположения объекта недвижимости:

транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность и экономическая привлекательность того или иного района и т.д. Рынок недвижимости показывает, что если объект-аналог имеет худшее расположение, то вводится экспертным путем повышающая поправка, если лучшее, то соответственно понижающая. Учитывая, что выбранные аналоги располагаются в районных центрах одной категории, то поправка на местоположение не вводится³.

2. **Время продажи/предложения** (рыночная тенденция цен на земельном рынке). Основанием для внесения данной поправки является изменение цен на земельном рынке. Аналоги датированы январем 2021 года, корректировка составила 0%, т.к. предложения действительны на дату оценки. Индекс-дефлятор в 2021 году Постановлением Правительства Пензенской области установлен – 1.
3. **Класс отделки.** Рынок недвижимости показывает, что разница между категориями физического состояния объекта недвижимости равна 0%.
4. **Общая площадь.** Ситуация на рынке недвижимости показывает, что если аналогичный объект имеет меньшую площадь, нежели оцениваемый, то вносится понижающая поправка, а если большую, то, соответственно, повышающая. В данном случае, корректировки не требуются, так как все представленные аналоги находятся в одном ценовом диапазоне⁴.
5. **Условия финансирования.** Исходя из имеющейся практики сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств на дату оценки. Исходя из этого, размер поправки составил 0%.
6. **Особые условия продажи.** Так как объекты-аналоги предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, поправка на условия продажи не вводилась и составила 0%.
7. **Использование.** Проведенный маркетинг недвижимости показывает, что вид использования оказывает существенное воздействие на стоимость недвижимости. Как правило, стоимость коммерческой недвижимости выше. Все аналоги, как и объект оценки, имеют одинаковое назначение, поэтому не требуют корректировки.
8. **Снижение цены в процессе торгов.** Эта поправка учитывает величину уторговывания в процессе совершения сделки. Маркетинг рынка недвижимости показывает, что корректировка на этот показатель составляет 5-10%. Цены предложения корректируем на величину уторговывания равную 10%.

11.2. Расчет арендной ставки затратным подходом

Не применялся.

11.3. Расчет арендной ставки доходным подходом

Не применялся.

12. Согласование результатов оценки

12.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объектов использовался один подход - сравнительный.

³ Постановление Правительства Пензенской области от 30 сентября 2004 года № 885-пП об утверждении арендной платы

⁴ Е. Е. Яскевич «Практика оценки недвижимости»

12.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода

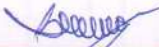
В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

13. Об учете НДС

При расчетах арендной ставки НДС не учитывается.

14. Заключение о величине арендной ставки

В результате проведенного анализа и расчетов величина арендной ставки за пользование нежилым помещением, расположенном по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан, ул. Советская, 25, общей площадью 85 кв. м, по состоянию на 14 февраля 2022 года, без учета НДС 20% составляет – 70 (Семьдесят) рублей за 1 кв. м в месяц.

Оценщик  М. И. Зайцев

Директор ООО «Импульс-М»  С. М. Зайцев

15. Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, 2, 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 года.
4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года
5. Постановление Правительства Пензенской области от 30 сентября 2004 года № 885-пП об утверждении арендной платы
6. Стандарты оценщиков СРО РАО.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. и др. Оценка недвижимости, М.; «Финансы и статистика», 2007.
8. Техническое задание Росимущества на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений
9. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.;
10. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости;
11. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;
12. Каминский А. В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Москва, 2004 г.;
13. Виртуальный клуб оценщиков, интернет-сайт: <http://www.appraiser.ru/>;
14. Интернет-сайт <http://bazarpnz.ru/>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.01.2022, поступившего на рассмотрение 26.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10683956			
Кадастровый номер:	58:18:0010604:179		
Номер кадастрового квартала:	58:18:0010604		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Пензенская область, р-н. Мокшанский, рп. Мокшан, ул. Советская, д. 25		
Площадь:	85		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	243492.7		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	58:18:0010604:91		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	58:18:0010604:104		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженер:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10683956			
Кадастровый номер: 58:18:0010604:179			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующ.		
Получатель выписки:	Тихомиров Николай Николаевич, действующий(ая) на основании документа "№ АДМИНИСТРАЦИЯ МОКШАНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ"		

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10683956			
Кадастровый номер: 58:18:0010604:179			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Мокшанский район Пензенской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 58-58/018-58/024/008/2016-1448/2 22.07.2016 09:56:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10683956			
Кадастровый номер: 58:18:0010604:179			
Номер этажа (этажей): 1			

Лист №1 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа (часть этажа, здания (сооружения)) Масштаб 1:200 1 этаж	Масштаб 1
---	----------------------

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» декабря 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00711
номер свидетельства

**Зайцев
Михаил Иванович**

ИНН 583502494561

Россия, Пензенская область, г. Пенза, ул. Красная, д.49, кв.67
Паспорт: 5602, № 980486, выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы
14.01.2003г., код подразделения 582-002

является членом Саморегулируемой организации Региональной
ассоциации оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 2



КОПИЯ ВЕРНА



24

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018983-1

« 11 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Зайцеву Михаилу Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » мая 20 21 г. № 198

Директор



А.С. Буцкин

КОПИЯ ВЕРНА



Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » мая 20 24 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности



Регистрационный номер 567



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426591

Настоящий диплом выдан

Михаилу Ивановичу

в том, что он(а) с 1-го ноября 2002 г. по 24 декабря 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском

государственном техническом университете

«ОМ-Тех»

по программе профессиональной переподготовки

специальность по специализации «Бизнес»

статусом предприятия «Бизнес»

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Зайцева

Михаила Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса

статусом предприятия «Бизнес»

Город Москва 2002

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6091R/776/500518/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/500518/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Зайцев Михаил Иванович
Местонахождение: 440026, г. Пенза, ул., Красная, д. 49, кв. 67
ИНН [REDACTED]

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «27» июня 2021г. и действует до «26» июня 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Пензенский филиал
Для документов
0070/03
ПЕНЗА

/Аршинова Р.К./

Страхователь:

/Зайцев М.И./

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза
«17» июня 2021 г.

Полис № 6091R/776/500518/21

Страховщик [REDACTED]
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

Страхователь [REDACTED]
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Пронумеровано и прошнуровано
17/Семмадулат листов
Директор Зайцев С.М.