



ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-085/2023

Заказчик: КИРОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ «КИРОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ОРДЕНА ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ ДРАМАТИЧЕСКИЙ ТЕАТР
ИМЕНИ С.М. КИРОВА» (КОГАУК «КИРОВСКИЙ ДРАМТЕАТР»)

Дата оценки: 25.09.2023 г.

Дата составления: 26.09.2023 г.

Тел. (8332) 77-13-99, 77-13-68
Юридический адрес 610000, Кировская
обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 1, офис
309

ИНН 4345236935
КПП 434501001
ОГРН 1084345132640

Сайт: centr-neo.ru
E-mail: info@centr-neo.ru

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	3
РАЗДЕЛ 2. Применяемые стандарты в оценочной деятельности	5
РАЗДЕЛ 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
РАЗДЕЛ 4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	8
4.1. Сведения о Заказчике оценки	8
4.2. Сведения об Исполнителе	8
4.3. Сведения об Оценщике	9
4.4. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	10
РАЗДЕЛ 5. Основные факты и выводы.....	11
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	11
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки	15
6.1. Общие понятия и определения.....	15
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	17
РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки	23
7.3. Фотографии объекта оценки	26
РАЗДЕЛ 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	30
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	30
8.1.1. Экономическая ситуация в России	30
8.1.2. Социально-экономическое развитие Кировской области в январе-июле 2023 г.	31
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	36
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимого и движимого имущества	37
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	44
8.4.1. Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости	44
8.4.2. Основные ценообразующие факторы для движимого имущества	47
8.5. Выводы.....	48
РАЗДЕЛ 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	50
РАЗДЕЛ 10. Описание процесса оценки объекта в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....	52
10.1. Общая характеристика подходов к оценке	52
10.2. Выбор подходов	61
10.2.1. Для недвижимого имущества	61
10.2.2. Для движимого имущества	62
10.3. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом в рамках сравнительного подхода.....	64
10.3.1. Описание объектов-аналогов.....	68
10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения.....	79
10.3.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	81
10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	92
10.4. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования движимым имуществом с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода.....	95
10.4.1. Выбор объектов-аналогов	97
10.4.2. Определение поправок и порядок их внесения.....	99
10.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	99
10.4.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	103
10.4.5. Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки.....	103
10.4.6. Заключение о рыночной стоимости права временного владения и пользования движимым имуществом с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода	105
РАЗДЕЛ 11. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости.....	107
РАЗДЕЛ 12. Степень участия специалистов при проведении оценки и заявление о соответствии	111
РАЗДЕЛ 13. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	112
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	113

РАЗДЕЛ 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание			
Объект оценки, включая права на объект оценки	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Право временного владения и пользования недвижимым и движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37:			
		№ п/п	Объект оценки		
			Объекты недвижимого имущества		
		1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже		
		2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже		
		3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже		
		4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже		
		5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже		
			Объекты движимого имущества		
			Наименование объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
		1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	1
		2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	1
		3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	1
		4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	1
		5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	1
		6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1
		7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1
		8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1
		9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1
		Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	Указано в предыдущей строке/совпадает с объектом оценки	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО №7	Характеристики объекта оценки приведены в Разделе 7 настоящего отчёта			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п. 8 ФСО №7	Оперативное управление, № 43-43-01/337/2012-077 от 27.04.2012 Объект закреплен за - Кировское областное государственное автономное учреждение культуры «Кировский областной ордена Трудового Красного Знамени драматический театр имени С.М. Кирова» Реквизиты: ОГРН: 1034316561377, Дата присвоения ОГРН: 30.03.2003, ИНН: 4347024968, КПП: 434501001 Адрес: 610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37			
Цель оценки	пп. 2 п. 3 ФСО IV	Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами движимого и недвижимого имущества, исходя из стоимости квадратного метра за календарный месяц, с выделением НДС			
Указание на соблюдение требований Закона об оценке	пп. 3 п. 3 ФСО IV	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными			

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
		стандартов оценки №I,II,III,IV,V,VI утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г. (с изменениями на 14 апреля 2022 года), ФСО №10, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328 (с изменениями на 14 апреля 2022 года), стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики (оценщик), подписавшие отчет об оценке
Вид стоимости	пп. 4 п. 3 ФСО IV	Рыночная стоимость
Дата оценки	пп. 5 п. 3 ФСО IV	Определяется датой осмотра – 25 сентября 2023 года
Дата составления и порядковый номер отчета	пп. 1 п. 7 ФСО VI	26 сентября 2023 года, №О-085/2023
Специальные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	В рамках настоящего отчёта оценка объекта оценки проводится исходя из допущения, что объект оценки не имеет ограничений (обременений) права. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3 данного отчета.
Иные существенные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	Не выявлены
Ограничения оценки	пп. 7 п. 3 ФСО IV	Осмотр объекта оценки предусмотрен. Фотоматериалы по Объекту оценки обеспечиваются оценщиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	пп. 8 п. 3 ФСО IV	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке	пп. 9 п. 3 ФСО IV	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	пп. 1 п. 4 ФСО IV	- Технический паспорт на здание облдрамтеатра по улице Московской №37, составленный по состоянию на 15.03.2001 г. - Инвентаризационный поэтажный план на строение литер А по домовладению № 37 по ул. Московской г. Киров (1,2 этаж) - Свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области №43-АВ 780568 от 27.04.2012 года
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп. 2 п. 4 ФСО IV	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	пп. 3 п. 4 ФСО IV	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	пп. 4 п. 4 ФСО IV	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	пп. 5 п. 4 ФСО IV	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	пп. 6 п. 4 ФСО IV + п. 9 ФСО №7	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

РАЗДЕЛ 2. Применяемые стандарты в оценочной деятельности

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200
Не применяется	ФСО-5	Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Применяется	ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО-8	Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 326 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО-9	Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 327 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Применяется	ФСО-10	Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)
Не применяется	ФСО-11	Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)»	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 № 385 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)

Кроме того, в отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО Протоколом № 29 от 29 декабря 2020 г., «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»¹) и включен в реестр членов Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

¹ С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

РАЗДЕЛ 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель 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 Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12. В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «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».
13. В рамках настоящего отчёта оценка объекта оценки проводится исходя из допущения, что объект оценки не имеет ограничений (обременений) права.
14. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в не задокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном

виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.

15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Кировское областное государственное автономное учреждение культуры
Полное наименование:	Кировское областное государственное автономное учреждение культуры «Кировский областной ордена Трудового Красного Знамени драматический театр имени С.М. Кирова»
Сокращенное наименование:	КОГАУК «Кировский драмтеатр»
Реквизиты:	ОГРН: 1034316561377, Дата присвоения ОГРН: 30.03.2003, ИНН: 4347024968, КПП: 434501001
Адрес юридический:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1084345132640
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2008 года
Банковские реквизиты:	р/с 40702810527000003314 в ПАО Сбербанк России Кировское отделение № 8612, к/с 30101810500000000609, БИК 043304609
Адрес местоположения Исполнителя:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 1, офис 309
Координаты Исполнителя:	Тел./факс: 8 (8332) 79-01-51, 77-13-68 e-mail: info@centr-neo.ru; сайт: centr-neo.ru
Сведения о соблюдении требований к юридическому лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» имеет в штате двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; - ответственность ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» застрахована, сведения о страховании представлены ниже; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации

	Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;
Страховой полис Исполнителя:	Страховой полис №22160В4001306, выдан САО «ВСК» 04.10.2022 г., срок действия с 05.10.2022 г. по 04.10.2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Шишкина Виктория Вячеславовна, работающая на основании трудового договора б/н от 11 сентября 2017 года с ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включена в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» ² 28 ноября 2016 года, регистрационный номер 010038 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002971)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Местонахождение Оценщика:	610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Спасская, д. 43, к. 1, офис 309
Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 79-08-77, e-mail: shishkina@centr-neo.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	- Диплом о профессиональной переподготовке 432403583528 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис № 433-541-098502/22, выдан СПАО «Ингосстрах», действителен с 28 сентября 2022 по 27 сентября 2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 15 сентября 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 022337-1 от 18 июня 2021 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 028201-2 от 18 августа 2021 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 028892-3 от 31 августа 2021 г.
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Шишкина Виктория Вячеславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шишкина Виктория Вячеславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с

² С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

	указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шишкина Виктория Вячеславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	---

4.4. Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

РАЗДЕЛ 5. Основные факты и выводы

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Право временного владения и пользования недвижимым и движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37:			
	№ п/п	Объект оценки		
		Объекты недвижимого имущества		
	1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже		
	2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже		
	3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже		
	4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже		
	5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже		
		Объекты движимого имущества		
		Наименование объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
	1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	1
	2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	1
	3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	1
	4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	1
	5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	1
	6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1
	7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1
	8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1
	9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № О-085/2023/1-617/2 на проведение оценки от 13 сентября 2023 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и КОГАУК «Кировский областной ордена Трудового Красного Знамени драматический театр имени С.М. Кирова»			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком оценки для заключения договора аренды. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей			
Балансовая/остаточная стоимость:	Нет данных			
Дата оценки:	25 сентября 2023 года			

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №5.2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
	Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37					
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	-	-	3 690 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 690 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
					п.10.2. настоящего Отчета)	
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 402 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37						
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	0000014200 01	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	0000014200 04	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	0000014200 02	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	0000014200 03	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 0000001421 0052	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		48,21 руб./мес.
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица №5.3.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб./мес.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37						
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	-	-	3 690 руб./мес.	3 075,00 руб./мес.	615,00 руб./мес.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 690 руб./мес.	3 075,00 руб./мес.	615,00 руб./мес.
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 402 руб./мес.	2 835,00 руб./мес.	567,00 руб./мес.
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	3 000,00 руб./мес.	600,00 руб./мес.
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	3 000,00 руб./мес.	600,00 руб./мес.
Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37						
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 000000142100 52	1	48,21 руб./мес.	40,18 руб./мес.	8,03 руб./мес.
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.

дополнительно сообщаем Вам:

Таблица №5.3.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб./мес.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
1	Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37 - Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже - Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже - Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже - Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже - Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже	17 982 руб./мес.	14 985,00 руб./мес.	2 997,00 руб./мес.
2	Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37 - Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж) - Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж) - Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	415,55 руб./мес.	346,30 руб./мес.	69,25 руб./мес.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
	- Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж) - Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж) - Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж) - Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж) - Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж) - Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)			
	Итого:	18 397,55 руб./мес.	15 331,30 руб./мес.	3 066,25 руб./мес.

Таблица №5.3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб./кв.м./мес.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./кв.м./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./кв.м./мес. без НДС	НДС 20%, руб./кв.м./мес.
Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37				
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	369 руб./кв.м./мес.	307,50 руб./кв.м./мес.	61,50 руб./кв.м./мес.
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	369 руб./кв.м./мес.	307,50 руб./кв.м./мес.	61,50 руб./кв.м./мес.
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже	315 руб./кв.м./мес.	262,50 руб./кв.м./мес.	52,50 руб./кв.м./мес.
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже	360 руб./кв.м./мес.	300,00 руб./кв.м./мес.	60,00 руб./кв.м./мес.
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже	360 руб./кв.м./мес.	300,00 руб./кв.м./мес.	60,00 руб./кв.м./мес.

РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки

6.1. Общие понятия и определения

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

Общие термины и определения

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- 1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- 2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- 3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области

реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший

типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Процесс оценки включает следующие действия:

- а) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке объекта оценки.

РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	- Технический паспорт на здание облдрамтеатра по улице Московской №37, составленный по состоянию на 15.03.2001 г. - Инвентаризационный поэтажный план на строение литер А по домовладению № 37 по ул. Московской г. Киров (1,2 этаж) - Свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области №43-АВ 780568 от 27.04.2012 года
--	---

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки является: Право временного владения и пользования недвижимым и движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37:

Таблица №7.1.1. Наименование объектов оценки

№ п/п	Объект оценки		
	Объекты недвижимого имущества		
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже		
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже		
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже		
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже		
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже		
	Объекты движимого имущества		
	Наименование объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	1
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	1
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	1
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	1
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	1
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1

Правовой статус помещений, в отношении которых оценивается право временного владения и пользования – оперативное управление (субъект права: Кировское областное государственное автономное учреждение культуры «Кировский областной ордена Трудового Красного Знамени драматический театр имени С.М. Кирова», Реквизиты: ОГРН: 1034316561377, Дата присвоения ОГРН: 30.03.2003, ИНН: 4347024968, КПП: 434501001, Адрес: 610000, Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37).

При определении величины рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из допущения, что на дату оценки объект недвижимости не имеет ограничений (обременений) права.

Право временного владения и пользования оценивается в отношении встроенных помещений в отдельно стоящем здании (здание драматического театра). По состоянию на дату оценки помещения используются по назначению. Здание, в котором располагаются данные помещения, оснащено всеми основными инженерными коммуникациями – электроснабжением, отоплением, водоснабжением, канализацией. Уровень отделки – типовой ремонт (отделка «стандарт»).

Для анализа технических характеристик здания Оценщиком были использованы предоставленные Заказчиком оценки документы, а также данные визуального осмотра.

Описание конструктивных элементов объекта недвижимости, в котором расположены, помещения, предназначенные для сдачи в аренду, систематизировано в нижеследующих таблицах.

Таблица № 7.1.2. Описание физических характеристик объекта недвижимости, в котором расположены помещения, предназначенные для сдачи в аренду

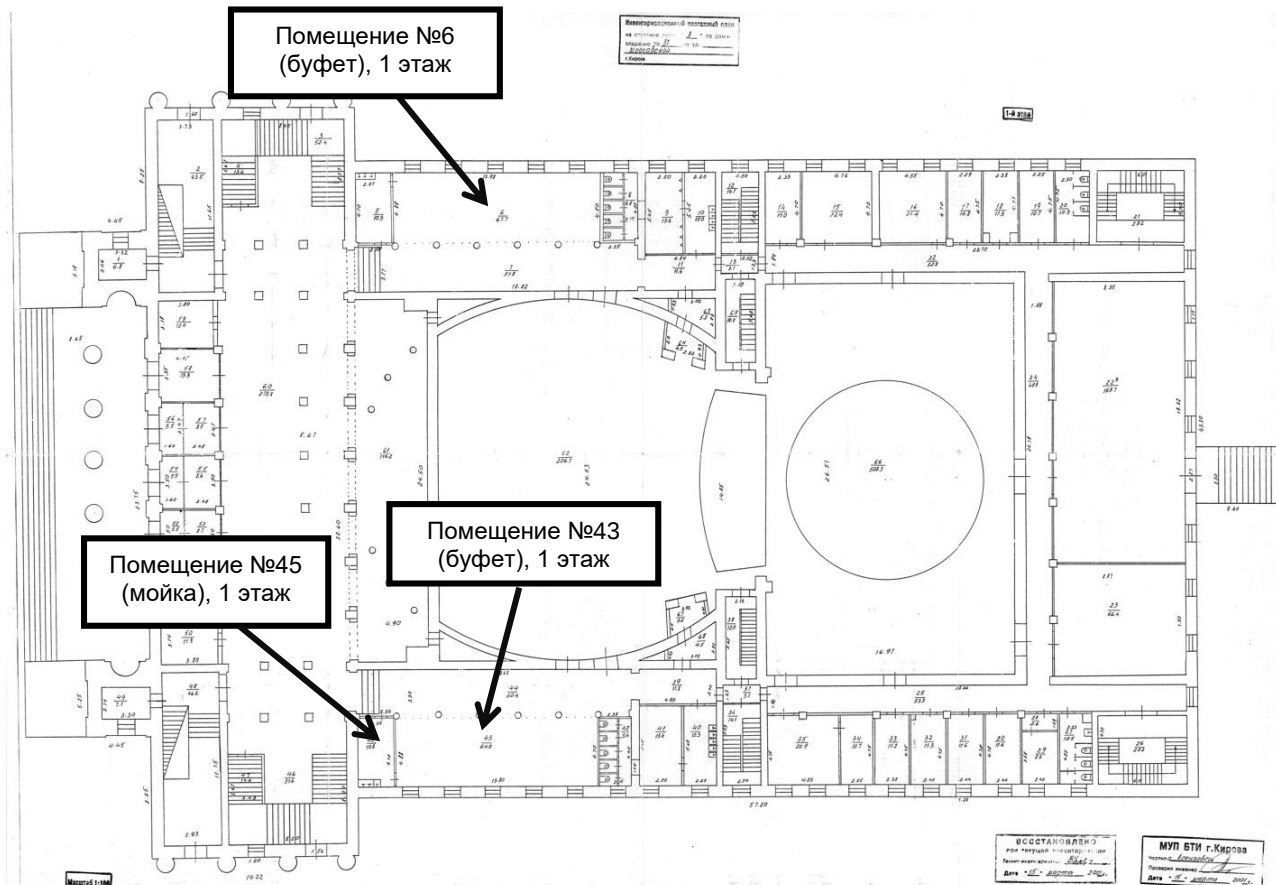
Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование объекта:	Здание (Нежилое здание, Облдрамтеатр)
Кадастровый номер:	43:40:000286:248
Вид, номер и дата государственной	Собственность, № 43-43-01/598/2011-339 от 24.11.2011

Наименование/показатель	Значение показателя
регистрации права	Оперативное управление, № 43-43-01/337/2012-077 от 27.04.2012
Общая площадь объекта, кв.м.:	8386,8
Этажность:	6, в том числе подземный 1
Назначение объекта:	Нежилое
Целевое назначение:	драматический театр
Год постройки:	1939
Физический износ:	39% (согласно данным Технического паспорта)
Высота потолков, м:	3,3 – 4,3
Источник информации:	- Технический паспорт на здание облдрамтеатра по улице Московской №37, составленный по состоянию на 15.03.2001 г. - Данные портала Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Таблица №7.1.3. Описание технического состояния объекта недвижимости, в котором расположены помещения, предназначенные для сдачи в аренду

Наименование/показатель	Значение показателя	Техническое состояние
Фундамент	бутовый ленточный	удовлетворительное
Наружные, внутренние капитальные стены	кирпичные t – 0.85-0.50	удовлетворительное
Перекрытия	ж/б над подвалом, ж/б по металлическим балкам	удовлетворительное
Крыша	металлическая с водосточными трубами	местами протекает
Полы	цементные, дощатые, паркет, плиточные, мозаичные	трещины, выбоины
Проемы оконные	обычные глухие двойные	перекос
Проемы дверные	филенчатые, металлические, остекленные	н/д
Отделка	внутренняя: штукатурка стен и потолков, окраска, обои наружная: штукатурка	трещины, следы протечек
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, электроснабжение	удовлетворительное
Прочие работы	крыльцо, отмостка	удовлетворительное
Источник информации:	Технический паспорт на здание облдрамтеатра по улице Московской №37, составленный по состоянию на 15.03.2001 г.	

Ниже на основании копии инвентаризационного поэтажного плана, приведен фрагмент поэтажного плана здания (помещения, в отношении которых оценивается право временного владения и пользования, отмечены).



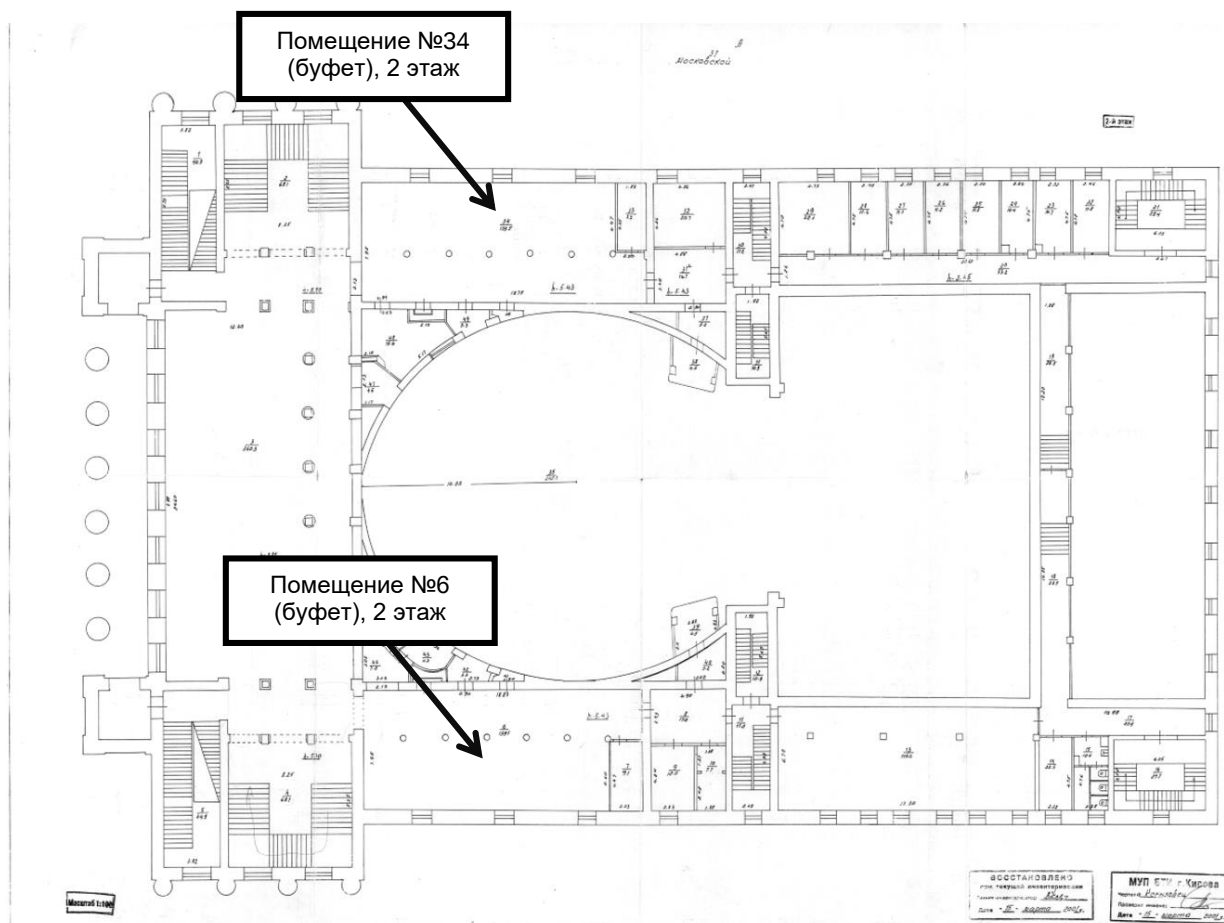


Рисунок 7.1.1. Помещения, предназначенные для сдачи в аренду. Источник: Поэтажный план

Ниже указана информация по зданию, в котором расположены объекты оценки по данным портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>) раздел Электронные услуги и сервисы - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

lk.rosreestr.ru Личный кабинет

Здание Дата обновления информации: 22.08.2020 действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	43:40:000286:248
Дата присвоения кадастрового номера	27.11.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37
Площадь, кв.м	8386.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	6
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1939
Год ввода в эксплуатацию	1939

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	102612680.74
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	17.01.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	14361
-------------------	-------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 43-43-01/598/2011-339 от 24.11.2011 Оперативное управление № 43-43-01/337/2012-077 от 27.04.2012
---	---

Рисунок 7.1.2. Справочная информация по объекту недвижимости, в котором расположены объекты оценки. Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

К объектам оценки также относятся объекты движимого имущества: бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж), пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж), бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж), пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж), водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж), буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж), горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж), буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж), горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж).

Бар-стойка представляет собой прилавок для продажи напитков в барах, кафе и ресторанах, отделяющих бармена от посетителя. Барная стойка передразнена для разделения пространства бара на две функциональные зоны: зону для посетителей и зону для продавца (бармена). Она одновременно служит рабочим местом бармена и зоной рассадки гостей, поэтому сочетает в себе функциональность и комфорт.

Водонагреватель представляет собой устройство для непрерывного нагрева воды в местной системе водоснабжения. Для нагрева воды водонагреватель использует электроэнергию.

Пристенная горка представляет собой предмет мебели, предназначенный для хранения вещей.

Физическое состояние и работоспособность оцениваемого имущества определяется на основании данных Заказчика и по шкале экспертных оценок на основании данных учебника «Оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалева, А.А. Кушель, Москва, 2003.

Таблица №7.1.4. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования³

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
		25	75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	20	80
		15	85
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	10	90
		2,5 0	97,5 100

Таблица №7.1.5. Физический износ оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Объект оценки	Физический износ, %
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	50,0
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	50,0
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	50,0
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	50,0
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	50,0
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	50,0
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	50,0

³ Источник информации: Данные учебника «Оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалева, А.А. Кушель, Москва, 2003.

№ п/п	Объект оценки	Физический износ, %
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	50,0
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	50,0

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены в Октябрьском районе г. Киров Кировской области.

Кировская область образована 5 декабря 1936 года. Она расположена на северо-востоке Европейской части России. Область входит в Приволжский федеральный округ.

Кировская область располагается на границе Поволжья, Урала и русского Севера. Это единственный в России регион, который граничит с 9 субъектами Российской Федерации. Площадь территории - 120,4 тыс. кв.км., численность населения - около 1,5 млн. человек. В городах и поселках городского типа проживает 72% населения области, в сельской местности – 28%, Плотность населения - 11,9 чел/км². Основное население русские - 91,8%, марийцы - 2,6%, татары - 2,2%, удмурты - 1,4% и другие.

В Кировской области 18 городов, 39 муниципальных районов. Наиболее крупные города - Киров, Кирово-Чепецк, Вятские Поляны, Котельнич, Слободской, Яранск, Омутнинск.

Через область проходят железнодорожные магистрали, связывающие центр России с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком, а север - с южными регионами России. Протяженность железных дорог общего пользования составляет 1100 км.

С центром России, соседними республиками и областями Кировская область связана автомобильными дорогами с твердым покрытием. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 9690 км.

Основная водная транспортная артерия области - р. Вятка, от порта Киров до её устья. Протяженность судоходных путей, протекающих по р. Вятке и ее притокам, составляет 1,8 тыс. км.



Рисунок 7.2.1. Карта Кировской области, источник: <https://yandex.ru/images/>

Киров является административным центром Кировской области. Город расположен на реке Вятке, в 896 км от Москвы в направлении на северо-восток и является одним из старейших городов России. Занимает площадь 169 730 кв. м. Входит в территориальную группу регионов Приволжья — Приволжский федеральный округ. Население составляет 471 754 человек (на 01.01.2023 г.).

Город Киров делится на 4 городских района, не являющихся муниципальными образованиями: Ленинский, Октябрьский, Первомайский и Нововятский. Киров — крупный промышленный, транспортный и культурный центр. Через него проходят основные железнодорожные магистрали, соединяющие Северо-Запад и Центр с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком, а также северными районами страны.

Киров является крупным транспортным узлом. Рядом с городом проходит федеральная автомагистраль «Вятка», Федеральная автодорога Кострома – Киров - Пермь. Региональная автодорога соединяет Киров с Нижним Новгородом. Город обладает развитой транспортной инфраструктурой. Общая протяжённость улично-дорожной сети в Кирове составляет 562 км, из них 90 км приходится на магистральные улицы общегородского значения, 58 км — районного.

Киров является крупным железнодорожным узлом Транссибирской железнодорожной магистрали. Через город проходят железнодорожные пути, идущие на Нижний Новгород, Москву, Вологду, Котлас, Санкт-Петербург, Пермь.

Основной водной артерией города является река Вятка.

Октябрьский район — один из четырёх городских административных районов города Кирова и муниципального образования городской округ город Киров.

Район занимает северную часть города. С южной стороны по улице Северное кольцо проходит его граница с Первомайским районом. Затем граница поворачивает в юго-восточном направлении, идёт по Октябрьскому проспекту, в районе троллейбусного парка Октябрьский проспект разворачивается на юг, а граница продолжается по улице Карла Маркса вплоть до улицы Дрелевского. На пересечении улиц Дрелевского и Карла Маркса граница уже с Ленинским районом поворачивает на запад, после здания Законодательного собрания, она поднимается чуть выше и продолжается по улице Московской в западном направлении до городской черты.

Крупнейший по площади район Кирова, обладает мощным промышленным потенциалом. На его территории расположены заводы "Авитек", электромашиностроительный завод «Лепсе», Кировский завод по обработке цветных металлов, Кировский машзавод 1 Мая, всего около пятисот промышленных предприятий и 3400 предприятий в целом.

Жилой фонд района составляет около 4000 жилых домов, население около 170 тысяч человек. В районе находятся крупнейшие в городе учебные заведения: Вятский государственный университет и Кировский авиационный техникум, главная площадь города — Театральная, Кировский драматический театр, здание областного Законодательного собрания и Правительства области.

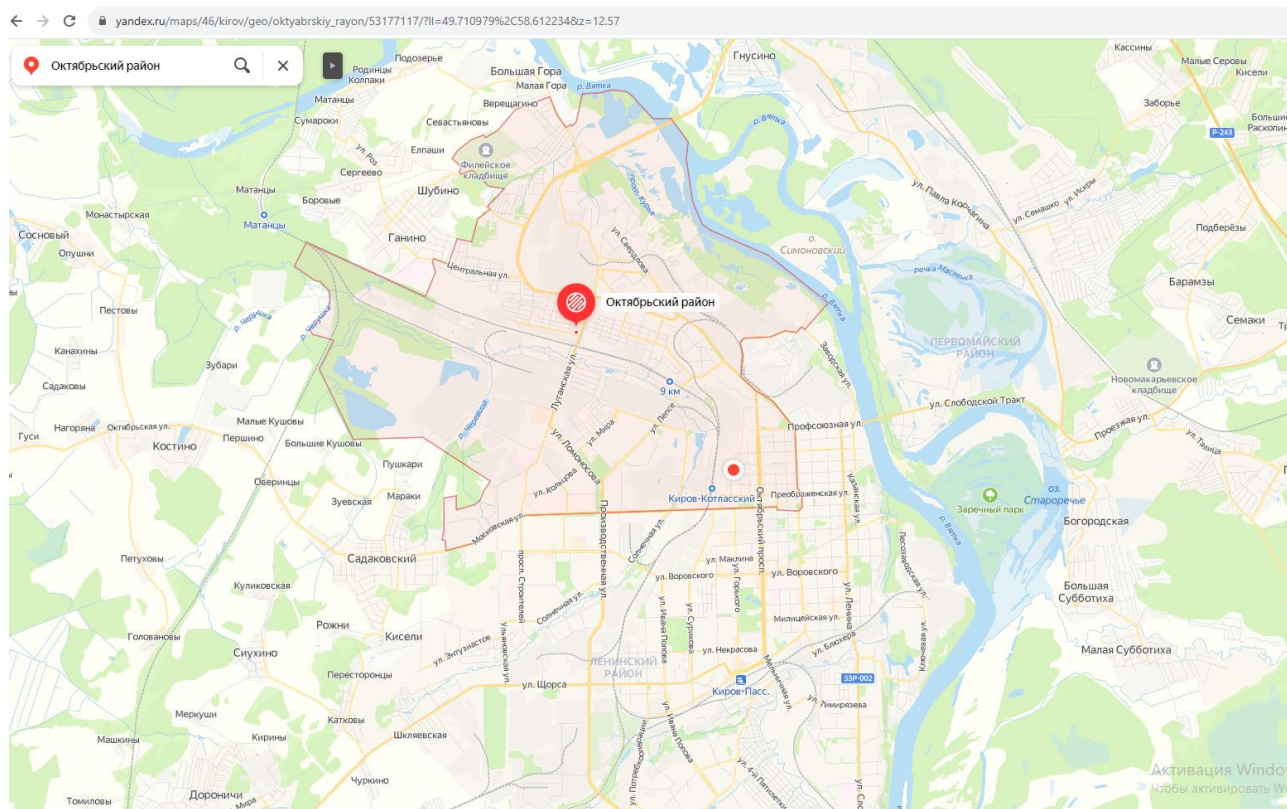


Рисунок 7.2.2. Местоположение Октябрьского района на фрагменте карты г. Киров, источник: <https://yandex.ru/maps>

Здание, частью которого являются помещения, в отношении которых оценивается право временного владения и пользования, расположено в центре деловой активности города и граничит с «красной линией».

Ближайшее окружение – офисные и жилые здания, Театральная площадь, здание Правительства Кировской области, рестораны, музеи, объекты торгового назначения, учебные заведения. Плотность застройки высокая. Уровень доступности объекта хороший. Подъезд осуществляется по асфальтной дороге хорошего качества. Возле объекта организованные места для стоянки автомобильного транспорта.

Объектов, отрицательно влияющих на привлекательность объекта недвижимости, не выявлено. Опасностей, вызванных окружающей средой, не обнаружено.

Ниже представлено местоположение объекта недвижимости, в котором расположены объекты оценки, на карте г. Киров Кировской области и на публичной кадастровой карте.

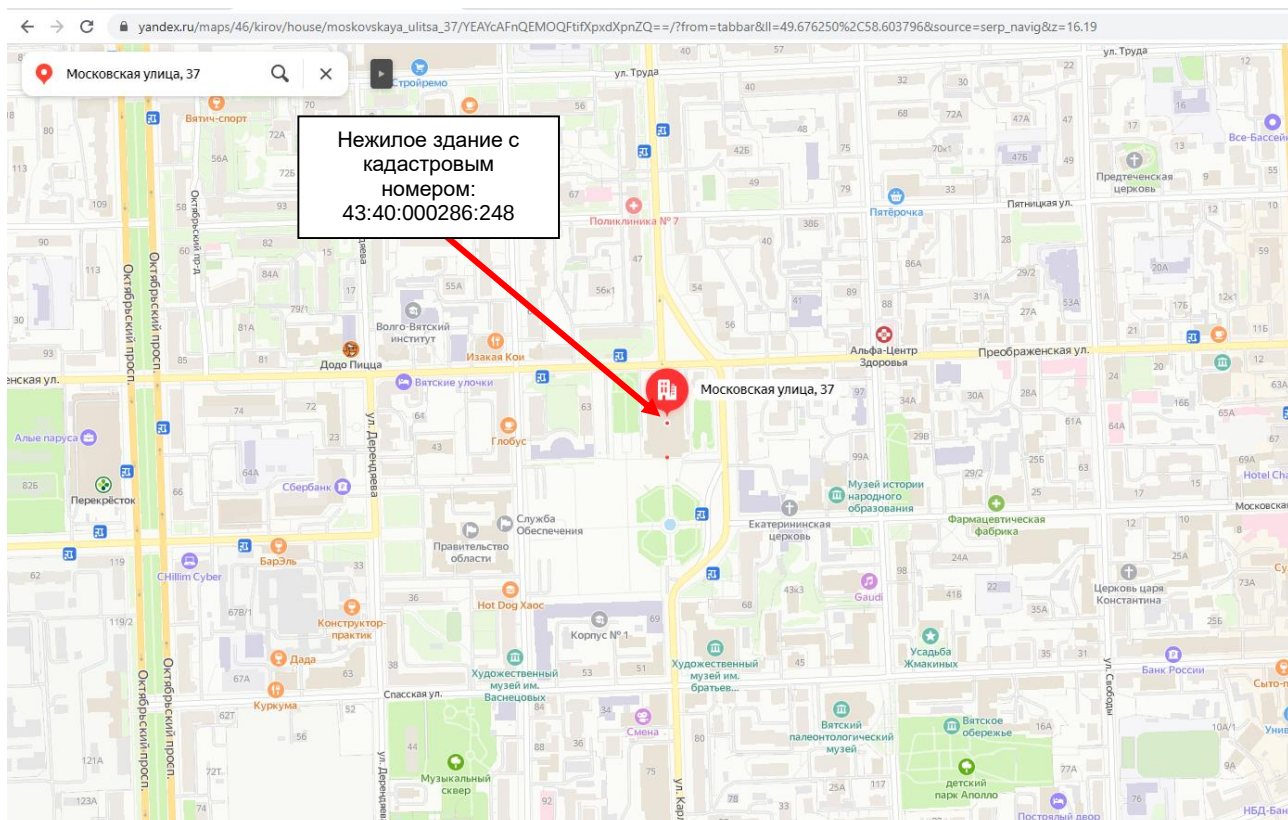


Рисунок 7.2.3. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Киров, источник: <https://yandex.ru/maps/>

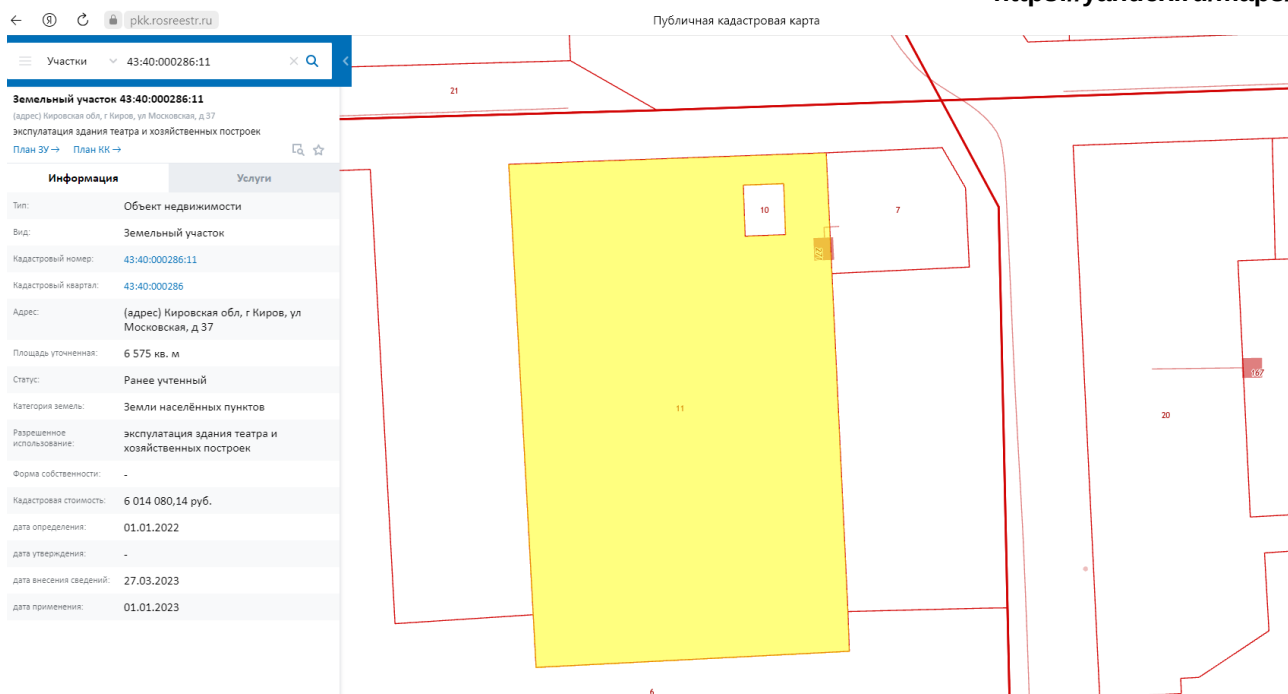


Рисунок 7.2.4. План земельного участка, источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Дополнительно к вышеприведенному описанию оцениваемого объекта, вниманию Заказчика предлагаются фотоматериалы, выполненные Оценщиком в процессе осмотра объекта оценки.

7.3. Фотографии объекта оценки



Фото 1-2. Подъездные пути к объекту



Фото 3-6. Нежилое здание с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37

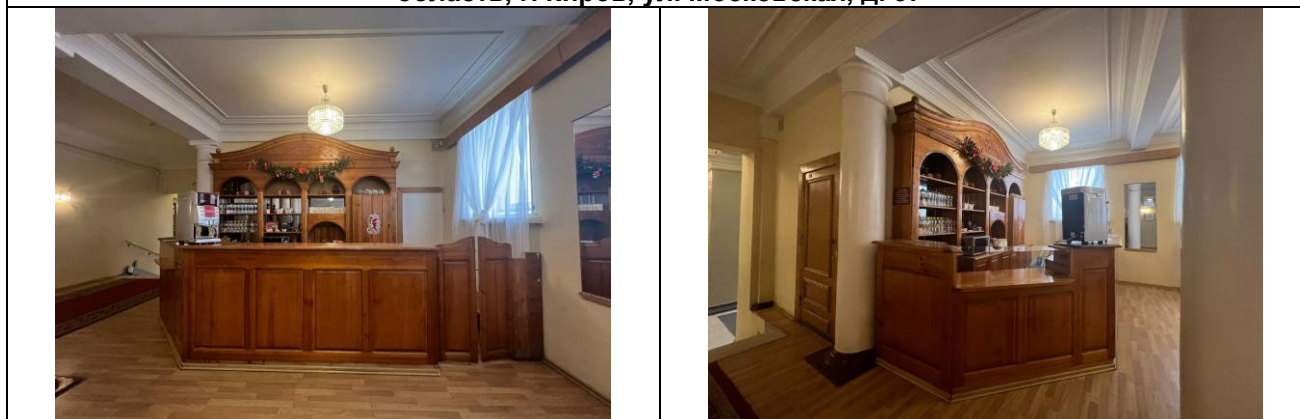




Фото 7-12. - Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже
- Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж). Инвентарный номер: 000001420001
- Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж). Инвентарный номер: 000001420004

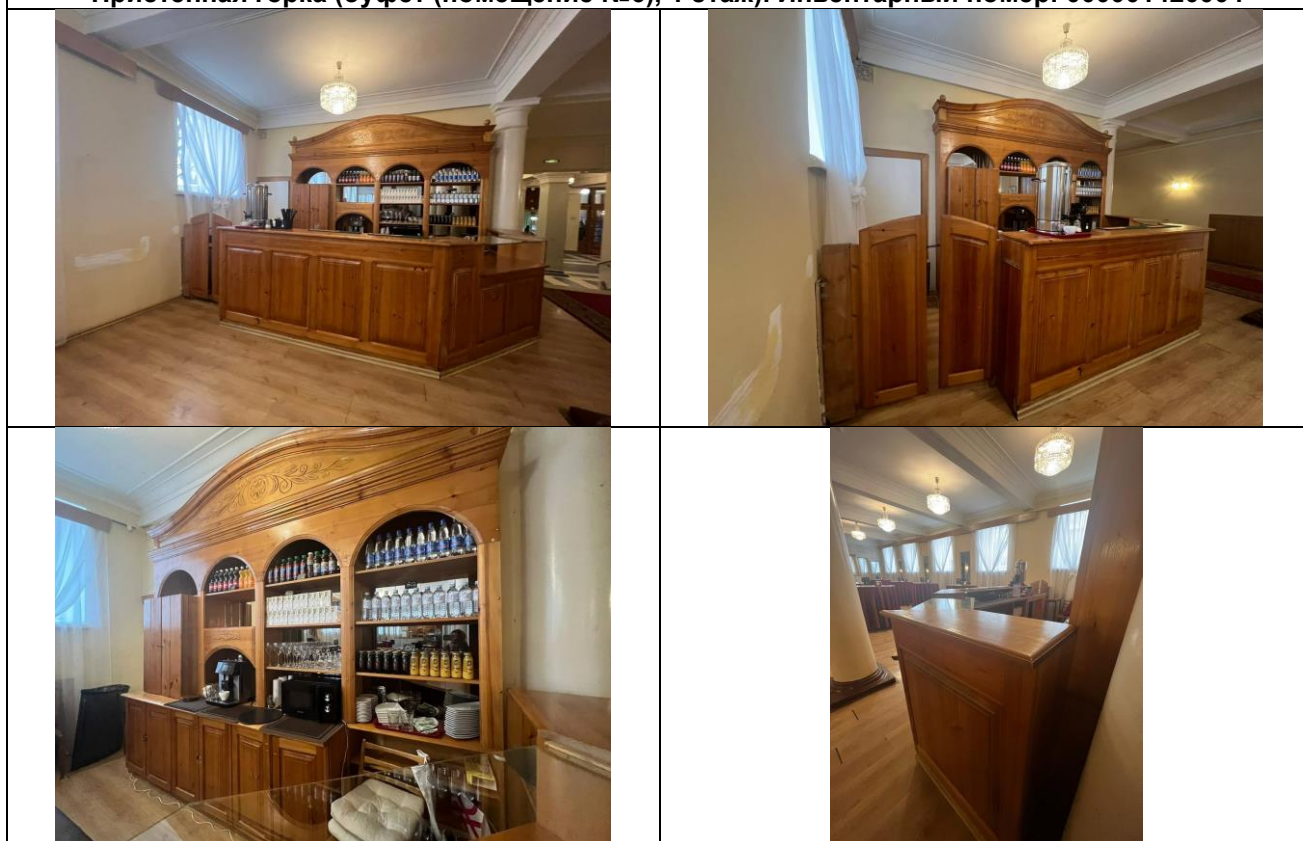




Фото 13-18. - Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже
- Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж). Инвентарный номер: 000001420002
- Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж). Инвентарный номер: 000001420003

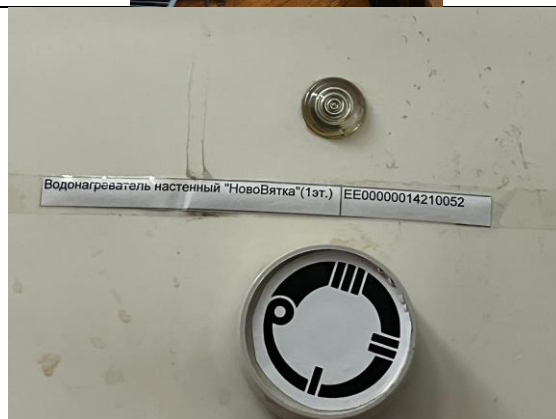


Фото 19-22. - Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже
- Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж). Инвентарный номер: ЕЕ 00000014210052



Фото 23-24. - Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже
- Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж). Инвентарный номер: б/н
- Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж). Инвентарный номер: б/н

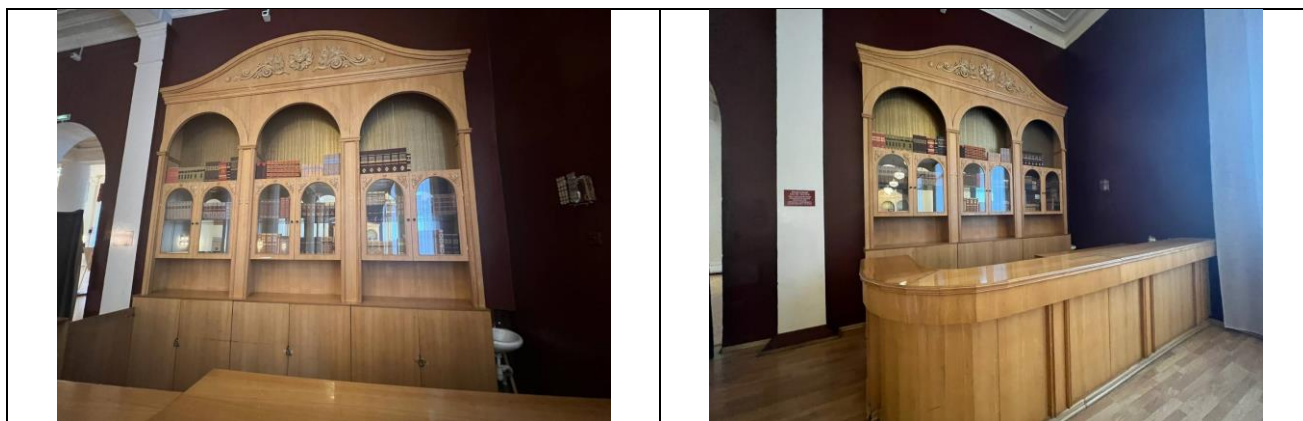


Фото 25-26. - Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже
- Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж). Инвентарный номер: б/н
- Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж). Инвентарный номер: б/н

РАЗДЕЛ 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В рамках настоящего раздела приведена информация, наиболее приближенная к дате оценки, имеющаяся в открытом доступе.

8.1.1. Экономическая ситуация в России

О текущей ценовой ситуации 20 сентября 2023 г.⁴

На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. инфляция сохранилась на уровне прошлой недели (0,13%, как и неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,45%⁵ г/г.

В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,25% на фоне удорожания плодоовощной продукции и других продуктов питания.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%). При этом на электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилось, а на легковые автомобили рост цен замедлился.

Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг⁶ (-0,16%) за счет возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-3,46%).

Потребительская инфляция с 12 по 18 сентября

1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,25% после роста на 0,10% неделей ранее. Возобновилось удорожание плодоовощной продукции (0,66% после -0,90%), снижение цен на овощи «борщевое» набора не компенсировало рост цен на огурцы и помидоры. Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,22% после 0,18%) на фоне удорожания мясопродуктов (мясо кур, свинина, говядина), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. При этом продолжилось удешевление сахара и муки, снизились цены на молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились (-0,16% после роста на 0,13% неделей ранее). На туристические услуги дефляция возобновилась (-1,63% после роста на 1,01%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-3,46% после роста цен на 2,52%) и ускорения удешевления услуг санаториев. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,04% после 0,07%) за счет снижения темпов роста цен на стрижку женскую и ремонт телевизоров.

Мировые рынки

5. На неделе с 12 по 18 сентября на мировых рынках продовольствия цены немного скорректировались вверх на 0,3 % (-1,7 % неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,4%.

⁴Источник информации:
https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e80e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf

⁵ В целях исключения погрешности из-за расхождений недельных и месячных данных, для расчета годовой инфляции в 2023 г. используется среднесуточный прирост в соответствующем месяце прошлого года.

⁶ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

После снижения на прошлой неделе выросли котировки на пшеницу в США (+5,5%) и во Франции (+2,2%), а также на сахар-сырец (+1,0%). Подорожала кукуруза (+1,8%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-1,4%), пальмовое масло (-1,0%) и свинину (-2,4%). Подешевели соевые бобы (-1,1%). Стабилизировались котировки на соевое масло и говядину.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,3% (+1,1% недель ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-0,7%). Стабилизировались цены на смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,6% (-0,7% недель ранее) за счет удешевления металлического проката (-1,5%) арматуры (-1,2%) и лома черных металлов (-1,1%). Выросла стоимость железной руды (+1,4%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на -1,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены скорректировались немного вверх на 0,2% (-1,0% недель ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+1,1%). Продолжили снижаться цены на медь (-0,4%) и никель (-0,2%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -0,9% г/г.

8.1.2. Социально-экономическое развитие Кировской области в январе-июле 2023 г.⁷

Промышленное производство

В январе – июле 2023 года индекс промышленного производства в области составил 108,3% к соответствующему периоду 2022 года. В том числе выпуск продукции обрабатывающих производств в сопоставимых ценах вырос к уровню января – июля прошлого года на 8,9%, добыча полезных ископаемых – на 5,3%, объем работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 3,6%, объем работ в энергетическом комплексе – на 2,8%.

Предприятиями области отгружено промышленной продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму 245,9 млрд. рублей, что в текущих ценах составляет 104,6% к аналогичному периоду 2022 года.

Добыча полезных ископаемых в январе – июле 2023 года занимала 0,3% в объеме производства промышленной продукции области. Индекс производства составил 105,3% к аналогичному периоду прошлого года.

На 9,3% выросла добыча камня, песка и глины. Объем услуг в области добычи полезных ископаемых снизился на 1,2%.

Удельный вес **обрабатывающих производств** в структуре промышленной продукции области составил 87,1%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 214,1 млрд. рублей (103,8% к январю – июлю 2022 года), индекс производства – 108,9%.

Производство пищевых продуктов в сопоставимой оценке выросло на 3%. Переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции выросли на 0,2%, производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий – на 5%, масел и жиров – на 6,7%, молочной продукции – на 1,8%, готовых кормов для животных – на 12,3%. Производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности увеличилось в 1,7 раза.

Переработка и консервирование рыбы и рыбопродуктов снизились на 12,1%, фруктов и овощей – на 8,4%.

Производство напитков по отношению к январю – июлю прошлого года снизилось на 2,9%.

Индекс производства **текстильных изделий** составил 100,3%, производства **одежды** – 86,5%, производства **кожи и изделий из кожи** – 97,7%. Производство вязаных и трикотажных изделий одежды увеличилось в 1,9 раза, выпуск меховых изделий – на 5,8%. Производство прочих видов одежды снизилось на 27,7%, обуви – на 4,1%.

Производство продукции **деревообработки** снизилось на 2,5%, при этом распиловка и строгание древесины увеличились на 1%, производство изделий из дерева снизилось на 4,6%.

⁷ Источник информации: <https://kirovreg.ru/econom/itog.php>

Индекс производства *бумаги и бумажных изделий* составил 93,9% к январю – июлю 2022 года. Производство продукции по виду экономической деятельности «Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона» снизилось на 9,2%, производство изделий из бумаги и картона – на 0,1%.

Индекс производства *полиграфической деятельности* составил 85,5%.

Производство *химических веществ и химических продуктов* выросло на 7,6% к аналогичному периоду 2022 года.

Индекс производства основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах составил 108,5%, производства пестицидов и прочих агрохимических продуктов – 80,7%.

Индекс производства *лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях*, составил 106%.

Выпуск продукции по виду экономической деятельности «*Производство резиновых и пластмассовых изделий*» снизился на 12,6%, в том числе производство резиновых изделий снизилось на 14,1%, выпуск изделий из пластмасс – на 8,1%.

На 5,6% увеличился выпуск продукции по виду экономической деятельности «*Производство прочей неметаллической минеральной продукции*». При этом индекс производства строительных керамических материалов составил 89,4%, производства изделий из бетона, цемента и гипса – 109%.

Выпуск продукции *металлургического производства* составил 110,2% к январю – июлю 2022 года. Производство стали и ферросплавов увеличилось на 0,2%. Производство стальных труб, полых профилей и фитингов выросло в 2,4 раза.

Производство *готовых металлических изделий* выросло в 1,8 раза.

Производство *электронных изделий* снизилось на 3,7% по отношению к январю – июлю 2022 года.

Индекс производства *электрического оборудования* составил 116,1%. Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств выросло на 24,3%, кабелей и кабельной арматуры – на 9,9%, электрических ламп и осветительного оборудования – на 1,6%. Производство бытовых приборов снизилось на 5,1%.

Индекс производства *машин и оборудования* составил 80,4%, *прочих транспортных средств и оборудования* – 112,4%.

Производство *мебели* снизилось на 17,6%, *спортивных товаров* – на 5,3%. Производство *игр и игрушек* увеличилось на 4,6%.

Удельный вес **энергетического комплекса** в структуре промышленной продукции области в январе – июле 2023 года составил 10,3%. Индекс производства – 102,8%. Производство, передача и распределение электроэнергии увеличились на 7,3%, производство и распределение газообразного топлива – на 1,3%. Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха снизились на 5%.

Удельный вес **водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений** составил 2,3% в структуре промышленности. Индекс производства – 103,6%. Забор, очистка и распределение воды увеличились на 0,3%, сбор, обработка и утилизация отходов, а также обработка вторичного сырья – на 15,5%. Сбор и обработка сточных вод снизились на 2,6%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе – июле 2023 года составил 23,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 24,7% выше, чем в январе – июле 2022 года.

В январе – июле 2023 года в области введено в эксплуатацию 2 991 квартира общей площадью 290,6 тыс. кв. метров, что на 9,8% ниже, чем в январе – июле 2022 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 230,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 79,4% от общего объема введенного жилья.

Сельское хозяйство

За январь – июль 2023 года в хозяйствах всех категорий произведено молока 480,2 тыс. тонн или 104,4% к соответствующему периоду 2022 года, скота и птицы на убой в живом весе – 71,3 тыс. тонн (107,9%), получено яиц – 341,3 млн. штук (103,7%).

В сельскохозяйственных организациях валовой надой молока составил 461,2 тыс. тонн, что на 22,5 тыс. тонн или на 5,1% превышает уровень 2022 года. В среднем от коровы надоено по 5 007 кг молока, на

237 кг или 5% больше уровня 2022 года. Произведено на убой скота и птицы в живом весе 67,7 тыс. тонн, что на 5,6 тыс. тонн (на 9,1%) больше, чем в 2022 году. На птицефабриках области произведено 317,4 млн. яиц или 104,2% к прошлому году, в среднем от курицы-несушки получено по 197 яиц (100,5%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий по состоянию на 01.08.2023 составило 242,9 тыс. голов (98,9% к уровню прошлого года), свиней – 246,3 тыс. голов (100,1%), птицы – 4125,4 тыс. голов (102%). В сельскохозяйственных организациях поголовье коров увеличилось на 0,9 тыс. голов (на 0,9%) к уровню прошлого года, свиней – на 3,1 тыс. голов (на 1,3%), птицы – на 86,2 тыс. голов (на 2,4%).

Сельскохозяйственными организациями области по состоянию на 28.08.2023 обмолочены зерновые и зернобобовые культуры на площади 176,4 тыс. га или 61% к плану, намолочено 457,2 тыс. тонн зерна при урожайности 26 ц/га. Заготовлено сена 110,8 тыс. тонн (61% к плану), сенажа – 410,4 тыс. тонн (89%), заложено силосной массы – 1 654 тыс. тонн (84%). В расчете на условную голову скота заготовлено по 27,8 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов или 83% к плану. Озимые зерновые культуры под урожай будущего года посеяны на площади 45,3 тыс. га (65,8% к плану), вспахана зябь на площади 36,8 тыс. га (13,5%).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь – июль 2023 года составил 156,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,6% выше соответствующего периода 2022 года. Доля продовольственных товаров (включая напитки и табачные изделия) составила 49,7%, доля непродовольственных товаров – 50,3%.

Оборот розничной торговли в январе – июле 2023 года на 98,9% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне розничных рынков и ярмарок, доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 1,1%.

На 1 августа 2023 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 16,5 млрд. рублей.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь – июль 2023 года через все каналы реализации, составил 48,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,5% выше соответствующего периода 2022 года.

Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт

В январе – июне 2023 года внешнеторговый оборот Кировской области составил 625,7 млн. долларов США. При этом экспорт достиг значения 395,3 млн. долларов США, а импорт – 230,4 млн. долларов США.

В товарной структуре экспорта преобладали следующие товарные группы: продукция химической промышленности – 51% от общего объема экспорта; древесина и целлюлозно-бумажные изделия – 34%; металлы и изделия из них – 8%.

В товарной структуре импорта преобладали следующие товарные группы: продукция химической промышленности – 52% от общего объема экспорта; машины, оборудование и транспортные средства – 25% от общего объема экспорта, металлы и изделия из них – 7%.

Торговыми партнерами в указанном периоде выступили 74 страны мира (в основном страны дальнего зарубежья): Китай, Бразилия, Мексика, Турция, страны СНГ – Беларусь.

Инвестиции

За январь – июнь 2023 года на территории Кировской области по полному кругу предприятий освоено 40 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 116,1% (индекс физического объема (далее – ИФО)) к январю – июню 2022 года.

За январь – июнь 2023 года крупными и средними предприятиями освоено 28,7 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 122,7% ИФО к аналогичному периоду 2022 года.

Наибольший объем инвестиций по крупным и средним организациям приходится на разделы: «Обрабатывающие производства» (8,9 млрд. рублей, доля – 30,9%, ИФО – 141,5%), «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (4,1 млрд. рублей, доля – 14,2%, ИФО – 98,4%), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (4,1 млрд. рублей, доля – 14,2%, ИФО – 288,6%), «Транспортировка и хранение» (инвестиции – 3,7 млрд. рублей, доля – 13%, ИФО – 72,1%), «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (инвестиции – 2,8 млрд. рублей, доля – 9,9%, ИФО – 139,4%).

В **обрабатывающих производствах** по сравнению с аналогичным периодом 2022 годом объем инвестиций увеличился на 3,3 млрд. рублей. Основной объем инвестиций произведен предприятиями:

по производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (2,5 млрд. рублей, увеличение на 2,46 млрд. рублей, доля – 28,6%, ИФО – 3 109,9%);

по производству пищевых продуктов (1,2 млрд. рублей, увеличение на 0,7 млрд. рублей, доля – 13,6%, ИФО – 229,1%);

производство химических веществ и химических продуктов (1,2 млрд. рублей, увеличение на 0,2 млрд. рублей, доля – 13,7%, ИФО – 107,6%);

по производству электрического оборудования (0,7 млрд. рублей, увеличение на 0,3 млрд. рублей, доля – 8,3%, ИФО – 168,7%);

по обработке древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (0,6 млрд. рублей, уменьшение на 0,6 млрд. рублей, доля – 6,8%, ИФО – 42,5%).

В отраслях бюджетной сферы (образование, здравоохранение, культура и государственное управление) инвестиционные вложения за январь – июнь 2023 года составили 2,3 млрд. рублей, увеличение на 0,3 млрд. рублей. Инвестиции в сферу здравоохранения и социальных услуг составили 1,3 млрд. рублей (доля в отраслях бюджетной сферы – 54,2, ИФО – 113,7%), в сферу образования – 0,6 млрд. рублей (доля – 27%, ИФО – 80%), в сферу культуры – 0,2 млрд. рублей (доля – 10,3%, ИФО – 179,8%), в сферу государственного управления – 0,2 млрд. рублей (доля – 8,5%, ИФО – 77,2%).

Наибольшее сокращение инвестиций произошло по разделам:

«Транспортировка и хранение» (объем инвестиций – 3,7 млрд. рублей, снижение к 2022 году на 1 млрд. рублей, доля – 13%, ИФО – 72,1%);

«Деятельность в области информации и связи» (объем инвестиций – 0,7 млрд. рублей, снижение к 2022 году на 0,2 млрд. рублей, доля – 2,3%, ИФО – 118,2%);

«Образование» (объем инвестиций – 0,6 млрд. рублей, снижение к 2022 году на 0,09 млрд. рублей, доля – 2,2%, ИФО – 80%);

«Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» (объем инвестиций – 0,2 млрд. рублей, снижение к 2022 году на 0,03 млрд. рублей, доля – 0,7%, ИФО – 77,2%);

«Строительство» (объем инвестиций – 0,2 млрд. рублей, снижение к 2022 году на 0,05 млрд. рублей, доля – 0,5%, ИФО – 66,3%);

«Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» (объем инвестиций – 0,02 млрд. рублей, снижение к аналогичному периоду 2022 года на 0,01 млрд. рублей, доля – 0,1%, ИФО – 57%).

В обрабатывающих производствах наибольшее сокращение инвестиций произошло в:

обработке древесины и производству изделий из дерева (объем инвестиций – 0,6 млрд. рублей, сокращение – на 0,7 млрд. рублей, доля в общем объеме обрабатывающих производств – 6,8%, ИФО – 42,5%);

производстве резиновых и пластмассовых изделий (0,4 млрд. рублей, уменьшение на 0,3 млрд. рублей, доля в обрабатывающих производствах – 4,9%, ИФО – 52,4%).

Источниками финансирования инвестиций по крупным и средним предприятиям за январь – июнь 2023 года являются собственные средства инвесторов (18,7 млрд. рублей, доля – 65,3%) и привлеченные (9,9 млрд. рублей, доля – 34,7%). В общем объеме привлеченных средств бюджетные средства составляют 33,2% (3,3 млрд. рублей), из которых 1,8 млрд. рублей (53,6%) – средства федерального бюджета.

За январь – июнь 2023 года инвестиционные вложения осуществлены в:

машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь (20,1 млрд. рублей или 50,3% в общем объеме инвестиций);

здания (кроме жилых) и сооружения (9,5 млрд. рублей или 23,7%);

жилые здания и помещения (8,3 млрд. рублей или 20,7%);

прочие инвестиции, включая объекты интеллектуальной собственности (2,1 млрд. рублей или 5,3%).

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь – июль 2023 года по сравнению с январем – июлем 2022 года составил 105,8%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, на непродовольственные товары – 104,3%, на услуги – 111,6%.

В июле 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года цены на товары и услуги увеличились на 3,7%.

В июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года значительно дороже всего подорожали: капуста белокочанная свежая – в 2,4 раза, апельсины – в 1,8 раза, бананы – на 46,3%, морковь – на 31,8%, лимоны – на 29,8%, помидоры свежие – на 29,2%, груши – на 23%, виноград – на 21%, рыба живая и охлажденная – на 20,7%, лук репчатый – на 15,3%, яйца куриные – на 14,8%, куры охлажденные и мороженные – на 14%, рыба мороженная неразделанная – на 11,9%, свекла столовая – на 10,4%, консервы мясные для детского питания – на 9,8%, мед пчелиный натуральный – на 9%.

В июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года подешевели: крупа гречневая-ядрица – на 43,7%, горох и фасоль – на 32,5%, крупы овсяная и перловая – на 27,9%, овсяные хлопья «Геркулес» – на 24,8%, мука пшеничная – на 20,7%, ягоды замороженные – на 19,7%, пшено – на 16,3%, крупа манная – на 15,6%, масло подсолнечное – на 15,4%, рис шлифованный – на 13%, орехи – на 12,7%, кофе – на 11%, сухофрукты – на 9,8%, овощи замороженные – на 8,7%.

Индекс потребительских цен на услуги в июле 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года составил 104,6%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в июле 2023 года составила 5 536,6 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2022 года на 13,7%.

Индексы цен и тарифов на конец периода

Наименование показателя	Июль 2023 года в % к декабрю 2022 года	Июль 2023 года в % к июлю 2022 года
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	94,1	92,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	90,6	91,3
Индекс цен производителей на строительную продукцию (июнь)	101,8	103,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101,1	101,1

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

В январе – июне 2023 года по кругу крупных и средних организаций (без организаций с численностью работников не более 15 человек) получен положительный сальдированный **финансовый результат** в размере 18 037,5 млн. рублей, что на 1,7% ниже значения показателя за аналогичный период 2022 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 20 347,6 млн. рублей, что на 11% ниже по сравнению с январем – июнем 2022 года. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 76,4%.

За январь – июнь 2023 года общая **сумма убытка** убыточных предприятий составила 2 310,1 млн. рублей, по сравнению с январем – июнем 2022 года снижение на 48,9%. Удельный вес убыточных организаций составил 23,6% от общего числа наблюдаемых предприятий.

Социальная сфера

Уровень жизни населения

По итогам января – июня 2023 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника составила 45 885,1 рублей и увеличилась по сравнению с январем – июнем 2022 года на 16,9%. Реальная заработная плата составила 110,4%.

По информации Кировстата просроченная задолженность по заработной плате в организациях Кировской области на 1 августа 2023 года не зафиксирована (задолженность по заработной плате на 1 января 2023 года также отсутствовала). В государственных и муниципальных бюджетных учреждениях задолженность по заработной плате отсутствует.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения Кировской области в январе – июне 2023 года сложились в размере 34 017 рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2022 года на 16,4%.

Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 августа 2023 года составила 5,7 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 августа 2023 года снизилась на 0,5 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2023 года (4,9 тыс. человек) и составила 4,4 тыс. человек.

Уровень зарегистрированной безработицы на 1 августа 2023 года снизился на 0,09 п.п. относительно уровня безработицы на 1 января 2023 года (0,8% экономически активного населения) и составил 0,71% экономически активного населения.

Демография

В январе – июне 2023 года численность родившихся снизилась на 3,4% по сравнению с январем – июнем 2022 года и составила 4 234 человека. Численность умерших снизилась на 17,3% и составила 8 593 человека. Число умерших превысило число родившихся в 2 раза (в январе – июне 2022 года – в 2,4 раза).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения в январе – июне 2023 года по сравнению с январем – июнем 2022 года снизилась на 27,4% и составила 4 359 человек.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Помещения буфетов, в отношении частей которых оценивается право временного владения и пользования, относятся к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку помещений, предназначенных под общепит, а помещение мойки относится к рынку вспомогательных помещений под общепит. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на

рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица №8.2.1. Характеристика помещения буфета

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка	
	Помещения буфета	Помещение мойки
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость (помещения под общепит)	Коммерческая недвижимость (вспомогательные помещения под общепит)
В зависимости от характера полезности	Доходная недвижимость	
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты	
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости	
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости	

Объекты оценки - бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж), пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж), бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж), пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж), водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж), буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж), горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж), буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж), горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж), в отношении которых оценивается право временного владения и пользования, относятся к рынку движимого имущества – мебель и техника.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимого и движимого имущества

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях аренды коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области, в частности: <https://www.avito.ru/>, <https://kirov.cian.ru> и др. Далее Оценщик выбрал объявления, наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки. Ниже приведена информация о предложениях продажи коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области.

В данном сегменте рынка следует отметить, что площадь объекта не влияет на величину арендной платы, так как существует возможность сдачи в аренду как части площадей, так и полностью всего объекта.

Таблица №8.3.1. Выборка объектов недвижимости для анализа ценовой информации

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Назначение	Уровень отделки	Этаж	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата, руб./кв.м./мес.
1	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_mira_ul_39_3159888351	30.08.2023	Кировская область, Киров, ул. Мира, 39	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	161,1	80 550	500
2	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/krasnaya liniya_-_zalog_uspeha_vashego_biznesa_3224213748	06.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Василия Жуковского, 6/1	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	96,0	40 000	417
3	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_3096231206	06.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Андрея Упита, 13	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	требуется косметический ремонт	цокольный этаж	109,0	40 000	367
4	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_sutyryna_ul_5_3416552093	06.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Сутырина, 5	нежилое помещение	общепит	типовой ремонт	цокольный этаж	72,5	35 000	483
5	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_3003548185	22.09.2023	Кировская область, Киров, Казанская ул., 86	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	требуется косметический ремонт	цокольный этаж	48,8	13 000	266
6	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_3460853494	19.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Василия Жуковского, 6/1	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	50,0	24 000	480
7	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_38_m_3300168113	15.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Северная Набережная, 17	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	38,0	20 000	526
8	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	07.09.2023	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	163,7	70 000	428
9	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058	01.09.2023	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	182,9	70 000	383
10	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058	14.09.2023	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	189,3	60 000	317

В стоимость арендной платы может входить стоимость коммунальных платежей. Также на величину арендной платы влияет местоположение объекта, этаж расположения, состояние отделки и т.д.

Диапазон предложений аренды коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области составил от 266 до 526 руб./кв.м в месяц. Среднее значение по выборке равно 405 руб./кв.м в месяц.

На основании таблицы №8.3.1 была построена гистограмма, которая показывает распределение удельной стоимости квадратного метра арендной платы из выборки.

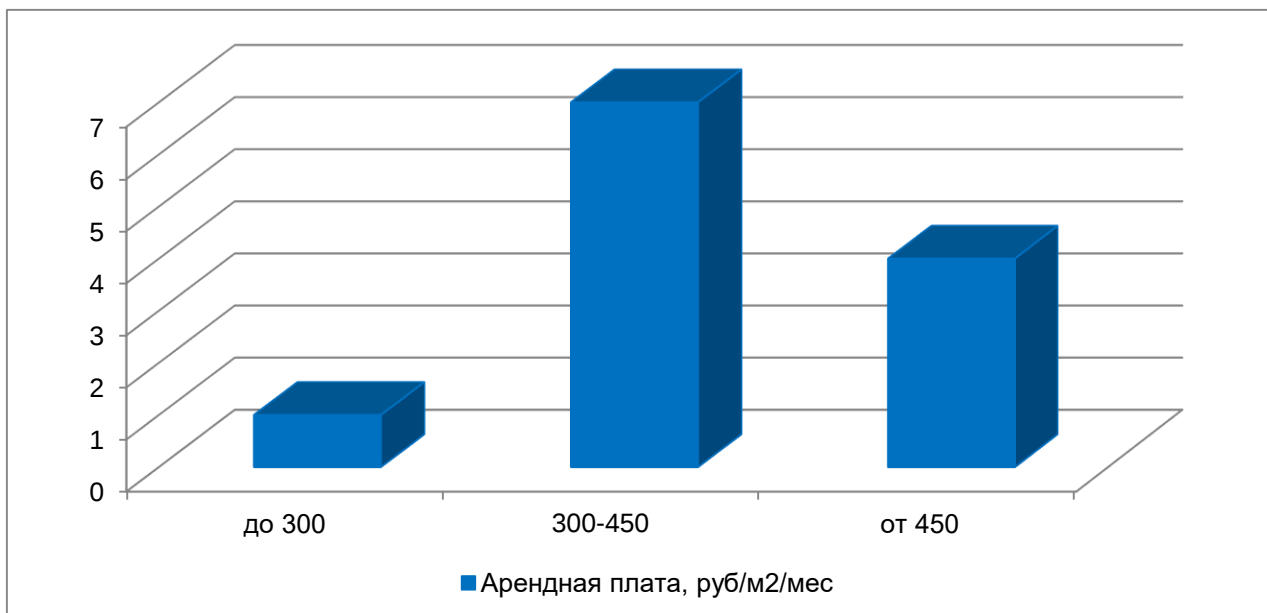


Рисунок 8.3.1. Распределение предложений по стоимости 1 кв.м. в месяц для помещений, аналогичных объектам оценки

На основании построенной гистограммы Оценщик делает вывод, что наибольшее количество предложений аренды коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области лежит в диапазоне от 300 до 450 руб./кв.м./мес.

Анализ рынка продаж объектов – барных стоек, водонагревателей, стенок/горок представлен ниже в таблицах. Для составления выборки объектов Оценщиком был проанализирован сайт <https://www.avito.ru>.

Таблица №8.3.2. Предложения к продаже барных стоек

№ п/п	Источник информации	Дата публикации	Тип объекта	Техническое состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.
1	https://www.avito.ru/ponezhukay/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_2852157368	31.08.2023	стойка барная	удовлетворительное	Республика Адыгея, Теучежский р-н, Джиджихабльское сельское поселение, аул Джиджихабль, ул. М. Апсаламова	4 000
2	https://www.avito.ru/saratov/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_derevyannaya_3345627639	16.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Саратовская область, Саратов, Филтровая ул., 1	5 000
3	https://www.avito.ru/sol-iletsk/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_3254361242	22.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о., Соль-Илецк,	6 000
4	https://www.avito.ru/perm/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_resepshn_3119172203	24.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Пермский край, Пермь, ул. Крупской, 30	2 000
5	https://www.avito.ru/krasnodar/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_3451649372	08.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Краснодарский край, Краснодар, Тургеневский мост	1 500
6	https://www.avito.ru/krasnodar/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_resepshn_3449743683	07.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Краснодарский край, Краснодар, Центральный внутригородской округ, микрорайон Центральный, ул. Митрофана Седина, 64	2 000
7	https://www.avito.ru/tyumen/mebel_i_interer/stoyka_barnaya_iz_mdf_150h127h80_chernaya_3507195581	14.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Тюменская область, Тюмень, ул. Герцена, 84/2	3 000
8	https://www.avito.ru/irkutsk/oborudovaniya_dlya_biznesa/barnaya_stoyka_dlya_kafe_3411786545	16.09.2023	стойка барная	удовлетворительное	Иркутская область, Иркутск, микрорайон Первомайский	4 000
	Минимальное значение:					1 500
	Максимальное значение:					6 000
	Среднее значение:					3 438

Таким образом, диапазон цен на вторичном рынке по продаже барных стоек на дату оценки составил от 1 500 руб. до 6 000 руб. Средняя цена барной стойки на дату оценки составила – 3 438 руб.

Таблица №8.3.3. Предложения к продаже стенок/горок

№ п/п	Источник информации	Дата публикации	Тип объекта	Техническое состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.
1	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshem_sostoyanii_3681719836	02.09.2023	стенка	удовлетворительное	Республика Татарстан, Набережные Челны, 23-й комплекс, 12	3 000
2	https://www.avito.ru/arzamas/mebel_i_interer/stenka_gorka_bu_3082817986	06.09.2023	стенка	удовлетворительное	Нижегородская область, Арзамас	5 000
3	https://www.avito.ru/tolyatti/mebel_i_interer/stenka_modulnaya_iz_semi_moduley_gorka_2071387238	26.08.2023	стенка	удовлетворительное	Самарская область, Тольятти, улица Баныкина	2 500
4	https://www.avito.ru/sevastopol/mebel_i	01.09.2023	стенка	удовлетворительное	Севастополь, ул. Дмитрия Ульянова, 2	3 000

№ п/п	Источник информации	Дата публикации	Тип объекта	Техническое состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.
	_interer/zabronirovano_stenka_gorka_bu_3299228120					
5	https://www.avito.ru/novyy_hushet/mebel_i_interer/stenka_gorka_3123694675	30.08.2023	стенка	удовлетворительное	Республика Дагестан, г.о. Махачкала, с. Новый Хушет, ул. Гагарина	2 000
6	https://www.avito.ru/tolyatti/mebel_i_interer/mebelnaya_stenka_gorka_3116853622?slocation=632270	27.08.2023	стенка	удовлетворительное	Самарская область, Тольятти, ул. Ворошилова, 63	5 000
7	https://www.avito.ru/ufa/mebel_i_interer/stenka_gorka_3355619648	18.09.2023	стенка	удовлетворительное	Республика Башкортостан, Уфа, ул. Калинина, 16	1 500
8	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshem_sostoyanii_3681719836	02.09.2023	стенка	удовлетворительное	Республика Татарстан, Набережные Челны, 23-й комплекс, 12	3 000
	Минимальное значение:					1 500
	Максимальное значение:					5 000
	Среднее значение:					3 125

Таким образом, диапазон цен на вторичном рынке по продаже стенок/горок на дату оценки составил от 1 500 руб. до 5 000 руб. Средняя цена стенок/горок на дату оценки составила – 3 125 руб.

Таблица №8.3.4. Предложения к продаже водонагревателей

№ п/п	Источник информации	Дата публикации	Тип объекта	Техническое состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.
1	https://www.avito.ru/ermakovskoe/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_2713081911	22.09.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Красноярский край, Ермаковский р-н, с. Ермаковское	3 500
2	https://www.avito.ru/ishlei/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nastenny_ariston_bu_2767941695	28.08.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Чувашская Республика, Чебоксарский муниципальный округ, село Ишлеи, Базарная улица, 12	3 500
3	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_bu_2971213842?slocation=632270	21.09.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Республика Татарстан, Казань	5 000
4	https://www.avito.ru/pestretsy/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_1_3206225813	30.08.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Пестречинское сельское поселение, с. Пестрецы	5 500
5	https://www.avito.ru/samara/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_1_3364729051	11.09.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Самарская область, Самара, пр-т Кирова, 24	3 500
6	https://www.avito.ru/surgut/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_1_3421595687	13.09.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Университетская ул., 39	2 000
7	https://www.avito.ru/yurev-polskiy/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_1_3443619351	21.09.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Авангардский пер.,	3 000

№ п/п	Источник информации	Дата публикации	Тип объекта	Техническое состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.
					9	
8	https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelny_y_30_1_2_kv_t_bu_3289556867	23.09.2023	водонагреватель	удовлетворительное	Воронежская область, Воронеж, ул. Кривошеина, 13/4	6 000
	Минимальное значение:					2 000
	Максимальное значение:					6 000
	Среднее значение:					4 000

Таким образом, диапазон цен на вторичном рынке по продаже водонагревателей на дату оценки составил от 2 000 руб. до 6 000 руб. Средняя цена водонагревателей на дату оценки составила – 4 000 руб.

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

8.4.1. Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Оценщик использует сегмент рынка недвижимости торгового назначения, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

Для объектов торгового назначения корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2023 г. и «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022 г.

• Отличие цены предложения от цены сделки

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка является основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной.

В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Стоимость объектов, предлагаемых к продаже на открытом рынке, как правило, при заключении сделки купли-продажи корректируется вниз. Величина данной корректировки зависит от развитости рынка, от общего экономического состояния региона/страны, от срочности продажи.

Величина скидки на торг на активном рынке определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023 г., под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 342.

Таблица №8.4.1.1. Скидка на торг на активном рынке (арендные ставки)

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

• Статус населенного пункта

Местоположение недвижимости является основным фактором ценообразования недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории.

Величина корректировки по данному фактору может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 78.

Таблица №8.4.1.2. Значения территориальных коэффициентов (арендные ставки)

Отношение удельных арендных ставок торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица №8.4.1.3. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект	I	1,00	1,22	1,36	1,64	2,08

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
оценки	II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,70
	III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,53
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,65	0,79	1,00

- Местоположение в пределах города**

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Соотношение территориальных коэффициентов типовых зон в пределах города представлено в «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 123.

Таблица №8.4.1.4. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города»

Арендные ставки		аналог			
		Исторический центр города	Центр деловой активности	Прочие	Окраины городов
Объект оценки	Исторический центр города	1,00	1,14	1,41	1,62
	Центр деловой активности	0,88	1,00	1,24	1,42
	Прочие	0,71	0,81	1,00	1,15
	Окраины городов	0,62	0,70	0,87	1,00

- Местоположение относительно «красной линии»**

Выход на «красную линию» оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости. Величина корректировки по данному фактору может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 137.

Таблица №8.4.1.5. Расположение относительно «красной линии» (арендные ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на «красной линии»	0,92	0,91 0,93

- Общая площадь объекта недвижимости**

Площадь объекта не влияет на величину арендной платы, так как существует возможность сдачи в аренду как части площадей, так и полностью всего объекта.

- Тип объекта**

Тип объекта недвижимости влияет на его стоимость: цена на встроенные помещения в среднем меньше, чем на отдельно стоящий объект аналогичной площади.

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 252.

Таблица №8.4.1.6. Тип объекта (арендные ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,96	0,94 0,99

- Этаж расположения**

Этаж расположения помещения оказывает влияние на его стоимость. Стоимость помещений, расположенных в подвальном и цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по

более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на первом этаже.

Величина корректировки по данному фактору может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 275.

Таблица №8.4.1.7. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок

Усредненные данные по России (арендные ставки)				
Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,23
	цоколы/подвал	0,77	0,82	1,00

- Наличие отдельного входа**

Как правило, стоимость объектов торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Величина корректировки по данному фактору может быть определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 287.

Таблица №8.4.1.8. Наличие отдельного входа (арендные ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

- Материал стен**

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

— К объектам в подгруппе стен «кирпичные» относятся объекты с кирпичными стенами,

— К объектам в подгруппе стен «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков.

— К объектам в подгруппе стен «прочие материалы» относятся объекты с материалом стен, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

Величина корректировки по данному фактору может быть определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 341.

Таблица №8.4.1.9. Корректировка на материал стен (арендные ставки)

Материал стен		Аналог		
		кирпич	панель	прочие
Объект оценки	кирпич	1,00	1,08	1,28
	панель	0,93	1,00	1,18
	прочие	0,78	0,85	1,00

- Состояние отделки**

Выделяют следующие состояния отделки:

- комфортный ремонт (отделка «премиум») - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- типовой ремонт (отделка «стандарт») - перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Величина корректировки по данному фактору может быть определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 313.

Таблица №8.4.1.10. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,31	1,43	1,66
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,09	1,26
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,70	0,92	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,60	0,79	0,86	1,00

- Тип площади**

Отношение удельной арендной ставки за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 265.

Таблица №8.4.1.11. Тип площади (арендные ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

- Состав арендной ставки**

Величина корректировки определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Нижний Новгород, 2022, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 64.

Таблица №8.4.1.12. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%

8.4.2. Основные ценообразующие факторы для движимого имущества

- Коэффициенты уторговывания на вторичном рынке РФ**

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения, поэтому необходимо введение корректировки на возможный торг.

Для движимого имущества величина корректировки по данному фактору принимается согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристик рынка машин и оборудования», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 56.

Таблица №8.4.2.1. Коэффициенты уторговывания на вторичном рынке

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10%	8,9%	10,3%
Спецтехника узкого применения	12%	11,1%	12,6%
Железнодорожный и водный транспорт	12%	11,5%	13,2%
Серийное оборудование широкого профиля	12%	10,7%	12,4%
Узкоспециализированное оборудование	14%	13,2%	15,3%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных вещества	13%	11,7%	13,3%
Электронное оборудование	14%	12,7%	14,9%
Инструменты, инвентарь, приборы	13%	12,2%	14,2%

- Коэффициент на физическое состояние машин и оборудования**

Для движимого имущества величина физического износа принимается на основании данных учебника «Оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалева, А.А. Кушель, Москва, 2003.

Таблица №8.4.2.2. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
		25	75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	20	80
		15	85
		10	90
		5	95
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	2,5	97,5
		0	100

8.5. Выводы

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Помещения буфетов, в отношении частей которых оценивается право временного владения и пользования, относятся к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку помещений, предназначенных под общепит, а помещение мойки относится к рынку вспомогательных помещений под общепит. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

- Оценщиком были выявлены следующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки: отличие цены предложения от цены сделки, местоположение объекта оценки, этаж расположения и др.
- Диапазон предложений аренды коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области составил от 266 до 526 руб./кв.м в месяц. Среднее значение по выборке равно 405 руб./кв.м в месяц.
- На ценность объекта движимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены.
- Рынок движимого имущества подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на движимое имущества являются: финансовое доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, наличие господдержки.
- Предложение будет определяться, прежде всего, активностью иностранных и отечественных компаний-производителей, наличием платежеспособного спроса.
- Объекты оценки - бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж), пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж), бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж), пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж), водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж), буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж), горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж), буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж), горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж), в отношении которых оценивается право временного владения и пользования, относятся к рынку движимого имущества – мебель и техника.
- Диапазон цен на вторичном рынке по продаже барных стоек на дату оценки составил от 1 500 руб. до 6 000 руб. Средняя цена барной стойки на дату оценки составила – 3 438 руб.
- Диапазон цен на вторичном рынке по продаже стенок/горок на дату оценки составил от 1 500 руб. до 5 000 руб. Средняя цена стенок/горок на дату оценки составила – 3 125 руб.
- Диапазон цен на вторичном рынке по продаже водонагревателей на дату оценки составил от 000 руб. до 6 000 руб. Средняя цена водонагревателей на дату оценки составила – 4 000 руб.

РАЗДЕЛ 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора⁸.

Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию, то есть устанавливается такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Коммерческую недвижимость условно разделяют на следующие категории:

- свободного назначения – недвижимость, которая может быть использована, как офисно-торговая, сфера услуг, для ведения определённого вида бизнеса (гостиницы, рестораны, спортивные комплексы и др.) и т.д.
- розничная торговля - магазины, торговые центры

⁸ п.п.12-21 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)

- офисная недвижимость – кабинеты, офисные здания
- индустриальная – производственные здания, складские помещения

Право временного владения и пользования оценивается в отношении частей нежилых помещений (буфетов) площадью 10 кв.м. и нежилого помещения (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенных на в нежилом здании (драматический театр).

На дату оценки нежилые помещения используется по назначению (в качестве нежилых помещений под общепит). Уровень отделки – типовой ремонт (отделка «стандарт»).

Помещения буфетов, в отношении частей которых оценивается право временного владения и пользования, относятся к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку помещений, предназначенных под общепит, а помещение мойки относится к рынку вспомогательных помещений под общепит. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таким образом, исходя из местоположения, архитектурно-планировочных решений, этажа расположения и технического состояния, оценщик установил, что наиболее эффективным использованием помещений, в отношении которых оценивается право временного владения и пользования, является их фактическое использование, а именно помещения буфетов в качестве помещений, предназначенных под общепит, а помещение мойки в качестве вспомогательного помещения под общепит. Иные варианты использования потребуют изменения архитектурно-планировочных решений помещений, что потребует материальных и временных затрат, и при данном местоположении объекта является финансово нецелесообразным.

При определении наиболее эффективного использования оцениваемых объектов движимого имущества Оценщик исходит из того, что любое оборудование конструктивно рассчитано на определенное функциональное использование. Любое другое использование потребует иных конструктивных решений. Поэтому наиболее эффективным использованием объекта оценки (движимого имущества) является использование в соответствии с его функциональным назначением.

РАЗДЕЛ 10. Описание процесса оценки объекта в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

10.1. Общая характеристика подходов к оценке

Для недвижимого имущества

Согласно пп. 1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости⁹.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод

⁹ п.п. 4-10 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200

экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования¹⁰.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

¹⁰ п.22 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно¹¹.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

¹¹ п.п. 11-23 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.¹²

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

¹² п.23 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным¹³.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

¹³ п.п. 24-33 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.¹⁴

Для движимого имущества

¹⁴ п.24 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года)

Согласно Разделу V «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 01 июня 2015 №328 (с изменениями на 14 апреля 2022 года) для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

1. При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

2. При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

3. При применении **затратного подхода** к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

4. При применении **доходного подхода** к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Методы оценки арендной платы

Арендой называется процесс передачи нанимателю во временное владение и использование имущества.

Оценка величины арендной платы – вычисление размера рыночной ставки аренды за временное владение и использование объектом оценки.

Для определения стоимости аренды на рынке машин и оборудования используют следующие подходы:

1. Сравнительный подход включает методы:

- Сопоставимых цен рынка (сравнительный анализ продаж);

Достоинство сравнительного подхода заключается в отражении точки зрения рынка. Недостатком сравнительного подхода является ограниченность применения для множества видов недвижимости.

2. Затратный подход включает один метод - метод компенсации затрат, состоящий из нескольких методик:

- Рекапитализация;
- Экономическая амортизация;
- Валовый рентный множитель.

Суть методик состоит в том, что арендодатель компенсирует понесенные им затраты, связанные с приобретением имущества, передачей его в аренду. Арендодатель должен не только компенсировать затраты, но и получить доход.

Наиболее распространенным является метод рекапитализации, определяющим арендную плату следующим образом:

1. Расчет стоимости имущества, сдаваемого в аренду, по методикам стандартов оценки имущества данного типа;
2. Определение коэффициента капитализации;
3. Определение операционного дохода (чистого) (произведение стоимости имущества на коэффициент капитализации);
4. Расчет затрат арендодателя (налоги, эксплуатация объекта);
5. Расчет валового дохода (сумма операционных затрат и дохода арендодателя);
6. Расчет платы за аренду (сумма валового дохода и потерь от неплатежей).

3. Доходный подход используется при невозможности оценки аренды сравнительным и затратным подходами

Последовательность расчета арендной платы доходным подходом:

1. Определение прогнозной выручки от деятельности арендатора;
2. Составление прогноза по издержкам арендатора;
3. Установление нормы рентабельности аренды на базе статистики о деятельности аналогичных компаний;
4. Расчет рентабельности работы арендатора;
5. Расчет прибыли (дохода) арендатора;
6. Расчет платы за аренду (разность выручки и суммы затрат и прибыли арендатора).

Использование доходного подхода для расчета цены услуг, товаров не предусмотрено Налоговым кодексом РФ. Оценщики применяют доходный подход только при невозможности использования сравнительного и затратного подходов.

10.2. Выбор подходов

10.2.1. Для недвижимого имущества

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в г. Киров Кировской области на дату оценки, содержит достаточное количество предложений к аренде объектов, схожих по характеристикам с помещениями, в отношении которых оценивается право временного владения и пользования.

Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете права временного владения и пользования оцениваемых помещений.

Доходный подход

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

Применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости аренды является сложным процессом, требующим владения достаточным количеством информации о работе объекта. Доходный подход представляет собой оценку бизнеса с последующим вычленением из этой стоимости величины рыночной стоимости арендной платы.

Применение доходного подхода, не подкрепленное достоверной и достаточной информацией, нецелесообразно, поэтому Оценщик решил отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения п.24 ФСО №7, которые предусматривают:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объект оценки представляет собой право временного владения и пользования нежилыми помещениями, расположенных в нежилом здании их оценка затратным подходом не рекомендована ФСО №7. Таким образом, в рамках настоящего отчёта затратный подход не используется при определении рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами оценки.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом производится с применением сравнительного подхода.

10.2.2. Для движимого имущества

Определение рыночной стоимости ставки арендной платы

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных групп или видов движимого имущества. Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Сравнительный подход не применялся, так как нет достаточного количества аналогов в сопоставимом по основным техническим характеристикам и состоянию с объектами оценки для предоставления в аренду.

Доходный подход.

В рамках доходного подхода стоимость имущества рассматривается как текущая стоимость будущих выгод, получаемых от собственности, и определяемая путем капитализации определенного уровня дохода, ассоциированного с оцениваемым активом. В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта на основе совокупности будущих доходов от его использования (например, арендных платежей). Это вытекает из принципа, что сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от пользования этого объекта.

Порядок выполнения расчета годовой арендной платы за оцениваемое движимое имущество методом обратной капитализации:

- расчет рыночной стоимости объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;
- расчет чистого операционного дохода;
- определение значения доходности от сдачи в аренду движимого имущества (расчет ставки капитализации);
- расчет действительного валового дохода;
- расчет операционных расходов;
- расчет потенциального валового дохода;
- оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы;
- расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за определенный период времени рассчитывается по формуле:

$$A = \text{ПВД}/S,$$

где

A – арендная плата;

ПВД – потенциальный валовый доход;

S – количество.

Определение рыночной стоимости права временного владения и пользования (аренды) оцениваемым движимым имуществом проводится методом обратной капитализации.

Затратный подход.

Применяя затратный подход, оценщик должен учитывать положения ст.14 ФСО №10, которые предусматривают:

- при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход;
- затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
- точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;
- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;
- при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Объект оценки представляет собой право временного владения и пользования (аренды) движимым имуществом, его оценка затратным подходом не рекомендована ФСО №10. Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при определении величины арендной платы за объекты оценки.

Определение рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества

Сравнительный подход.

На вторичном рынке имеется достаточное количество предложений по продаже движимого имущества, бывшего в эксплуатации, сопоставимого по основным техническим характеристикам и состоянию с объектами оценки.

Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества является возможным и целесообразным.

Доходный подход.

Возможности доходного подхода для оценки движимого имущества ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Заказчиком не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации объектов оценки.

Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества в связи с невозможностью с достаточной степенью точности определить поток доходов, ассоциируемый с оцениваемым имуществом.

Затратный подход.

Так как вторичный рынок объекта оценки достаточно развит и позволяет получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик согласно п. 13 ФСО №10 полагает достаточным применение только сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости права временного владения и пользования (аренды) оцениваемым движимым имуществом проводится с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода. Данный метод позволяет определить величину рыночной арендной платы, исходя из допущения, что благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски.

10.3. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом в рамках сравнительного подхода

На основании Раздела 10.2.1. Выбор подходов сравнительный подход используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы, представленные в таблице ниже, согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011, стр. 69.

Таблица №10.3.1. Методы сравнительного подхода (общая характеристика) ¹⁵

Наименование	Общая характеристика
Метод моделирования стоимости на основе общей группировки ¹⁶ цен	Заключается в формировании выборки однородных по ценообразующим факторам (ЦОФ) объектов-аналогов с небольшим разбросом цен. Затем цены аналогов усредняются (если не выделено ни одного значащего ЦОФ) или взвешиваются с учетом различий в значениях ЦОФ (если один фактор все-таки выявлен). Область применения: развитый сегмент рынка объекта оценки, наличие нескольких однородных объектов-аналогов, имеющих близкие цены и отличающихся не более, чем по одному ценообразующему фактору
Метод моделирования стоимости на основе прямого сравнения цен с компенсационными корректировками	Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение-оферта на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик виртуально замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов. В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов, «взвешивание» скорректированных цен для обоснования

¹⁵ Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

¹⁶ Фридман Дж., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: – М.: ДЕЛО, 1997. – 488 с.

Наименование	Общая характеристика
	цены объекта оценки. Область применения - достаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы и количественного обоснования компенсационных корректировок
Метод моделирования стоимости путем направленных экспертных корректировок цен	Сущность метода заключается в относительном сравнении объекта оценки с объектами-аналогами. Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Косвенное сравнение производится потому, что рынок не дает достаточно данных для количественного обоснования величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов. В результате вместо компенсационных корректировок применяются направленные (т.е. показывающие только направление «лучше» или «хуже») относительные (по отношению к объекту оценки) экспертные корректировки на все отличия применительно к объекту оценки. При этом степень влияния корректировки отражается баллами по соответствующей шкале. Шкала степени влияния обычно включает градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (-2, -1, 0, 1, 2). Знак учитывает направление влияния различий в ЦОФ на цену объекта-аналога. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл «-1». Это значит, что цена объекта-аналога должна быть скорректирована в сторону понижения. В итоге составления корректировочной таблицы определяется «цена» одного балла корректировки. С учетом этого производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Метод качественного сравнения объектов и цен, метод моделирования стоимости на основе зависимости «цена-качество»	Сущность метода заключается в сравнительной экспертной оценке качества объекта оценки и объектов-аналогов, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение качества объектов производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Никаких корректировок цен объектов-аналогов не производится, за исключением корректировок на различиях в экономических условиях сделки (например, корректировка на торг, на давность продажи и т.п.). Интегральный показатель качества объектов определяется на основе оценки качества объектов по отдельным ЦОФ. Шкалы экспертных оценок качества могут применяться разные. Как вариант, шкала может включать градации «значительно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «значительно хуже». Этой шкале соответствует пятибалльная шкала (+2, +1, 0, -1, -2). При такой шкале по любому ЦОФ объекту оценки присваивается балл качества «0». Объект оценки выступает как точка отсчета. Знак балла корректировки показывает преимущество или недостаточность объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Это значит, что если объект-аналог, например, «лучше» объекта оценки, то ему по анализируемому ЦОФ присваивается балл качества «+1». В итоге составления таблицы качественных оценок определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Метод квалиметрического моделирования стоимости	Этот метод оценки является «продвинутым» вариантом метода качественного сравнения объектов. Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Метод квалиметрического моделирования представляет собой развитый, научно обоснованный метод экспертной оценки качества объектов. Разработан в 1960-е годы в СССР Г.Г.Азгальдовым. Для оценки качества строится «дерево» взаимосвязанных свойств объекта недвижимости (ЦОФ), оценивается качество каждого частного свойства. Показатели качества каждого из объектов по ЦОФ могут определяться расчетно на основе задаваемых браковочного (минимального) и эталонного (максимального) значений. В итоге производится «свертка» частных коэффициентов качества в пределах каждой из «ветвей» дерева вплоть до определения показателя качества объекта оценки и аналогов в целом.

Наименование	Общая характеристика
	В итоге составляется матрица оценок интегральных показателей (коэффициентов) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов строится зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и на основе этой зависимости моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Моделирование стоимости методом анализа иерархий	Этот метод оценки является развитым, научно обоснованным вариантом метода качественного сравнения объектов. Разработан в 1960-е годы в США Т.Саати. В основе метода лежит составление матрицы экспертных оценок частных свойств, характеристик объектов, определяющих интегральный показатель качества объектов с точки зрения цены. В отличие от метода квалиметрического моделирования производится попарное сравнение всех частных свойств между собой, вместо «свертки» частных показателей только в пределах «ветвей дерева свойств». В итоге обработки матриц попарного сравнения частных свойств с экспертной оценкой качественных показателей определяются интегральные показатели (коэффициенты) качества объекта оценки и объектов-аналогов. По известным ценам объектов-аналогов и показателям качества всех объектов строится зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. Цена объекта оценки определяется по этой зависимости с учетом оценки его качества. Область применения - недостаточно развитый сегмент рынка, позволяющий найти на рынке достаточное количество объектов-аналогов для составления корректировочной таблицы, но дополнительные аналоги для обоснования компенсационных корректировок отсутствуют
Метод нейросетевого моделирования стоимости	Основан на формировании и обучении искусственных нейронных сетей для обработки статистической (выборочной по объектам-аналогам) информации о количественных и качественных характеристиках объектов на соответствующем сегменте рынка. Это разновидность из группы методов, основанных на моделировании стоимости по зависимости «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка. При использовании этого метода опыт и знания экспертов замещаются «искусственным интеллектом», моделирующим деятельность человека с помощью специализированных программных средств для ЭВМ. Такой «искусственный интеллект» способен самообучаться у специалистов рынка, «накапливать опыт» и т.п. В результате моделируется зависимость «цена-качество» на соответствующем сегменте рынка и цена объекта оценки. Реализация метода требует достаточно серьезной подготовки оценщика и наличия специализированных программных комплексов¹⁷, например, Alyuda NeuroIntelligence, Neural Solutions. Процедура нейросетевого анализа цен включает: – анализ сегмента рынка, выделение ценообразующих параметров; – отбор объектов-аналогов, анализ однородности, нормализация и масштабирование ЦОФ; – создание нейронной сети. Практики рекомендуют топологию сети «многослойный персептрон» с обратным распространением сигнала настройки; – обучение нейронной сети, когда свободные параметры нейронной сети настраиваются под моделируемую среду на заданном сегменте рынка; – тестирование нейронной сети и анализ чувствительности; – моделирование рыночного ценообразования на соответствующем сегменте рынка, определение стоимости объекта оценки. Недостаток метода - отсутствие «прозрачности» процесса оценки и пока еще слабая надежность программно-компьютерных комплексов.
Метод математического моделирования стоимости	Метод математического моделирования стоимости предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей стоимости объекта оценки от

¹⁷ Салтанов А.Г. Применение современных программных средств, реализующих алгоритмы метода анализа иерархий и метода нейронных сетей в задачах индивидуальной и массовой оценки. // Имущественные отношения в РФ. - 2011. - №2.

Наименование	Общая характеристика
	величины ценообразующих факторов путем статистической (математической) обработки данных о ценах объектов-аналогов и значениях их ценообразующих факторов. Для оценки рыночной стоимости может применяться метод классической линейной (или нелинейной) регрессии, основанной на методе наименьших квадратов (МНК). Метод математического моделирования цены является одним из самых формализованных и убедительных методов оценки. При правильном применении дает не менее (зачастую - даже более!) достоверный результат, чем другие методы оценки. Кроме того, позволяет определить достоверность результата оценки стоимости как наиболее вероятной цены и построить доверительный интервал оцениваемой величины с заданной надежностью
Метод валового рентного множителя	В этом методе в качестве единицы сравнения выступает величина дохода. При этом по данным рынка выводится валовый рентный мультипликатор (ВРМ), равный отношению величины дохода по аналогу к его цене. ВРМ показывает, сколько рублей нужно вложить в объект недвижимости на соответствующем сегменте для того, чтобы он генерировал 1 рубль валового дохода в год. ВРМ может определяться двояко: $ВРМ = C_a / ПВД_a \text{ или } ВРМ = C_a / ДВД_a,$ где C_a - цена аналога; ПВД_a, ДВД_a - величины потенциального и действительного валовых доходов. Полученный таким образом ВРМ (например, путем осреднения ВРМ по нескольким аналогам) используется в качестве множителя к адекватному показателю дохода объекта оценки: $V_{\infty} = ПВД \times ВРМ \text{ или } V_{\infty} = ДВД \times ВРМ.$ ВРМ обычно не корректируется на различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основе расчета положены фактические значения арендных ставок и цен аналогов, в которых рынком уже учтены указанные различия. Не следует забывать, что метод не в полной мере учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимыми аналогами, а также не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах объекта оценки и объектов-аналогов. Область применения: метод ВРМ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости

В рамках сравнительного подхода методы оценки различаются способами моделирования стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов. Применимость методов определяется количеством и качеством используемой текущей рыночной информации (развитость сегмента рынка и доступное количество объектов-аналогов).

Выбор метода. Оценщик принял решение использовать Метод прямого сравнения продаж - как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок аренды коммерческой недвижимости г. Киров Кировской области достаточно полно представлен в открытых источниках информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Сущность метода прямого сравнения продаж заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.

В результате такого прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка производится в сторону уменьшения цены объекта-аналога. В соответствии с принципом замещения оценщик виртуально замещает объектом-аналогом объект оценки, в результате чего выводит стоимость объекта оценки из цен объектов-аналогов.

В итоге составляется корректировочная таблица, производится корректировка цен объектов-аналогов, «взвешивание» скорректированных цен для обоснования цены объекта оценки.

Этапы применения метода прямого сравнения продаж к оценке:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критерияльной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

В данном расчете метод расчета корректировок, связанный с анализом парных продаж не используется, т.к. оценщику не удалось выявить на рынке достаточное количество объектов-аналогов для анализа влияния на цену каждого конкретного ценообразующего фактора.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с п. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности».

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается арендная плата за единицу площади объектов недвижимости в месяц (руб./кв.м./мес.).

10.3.1. Описание объектов-аналогов

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

В соответствии с п.22б ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В соответствии с п.22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщиком были проанализированы источники информации, содержащие информацию о предложениях аренды коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области, в частности: <https://www.avito.ru/>, <https://kirov.cian.ru> и др.

Оценщиком был проведен расчет доверительного интервала стоимости рынка аренды коммерческой недвижимости под общепит и свободного назначения (с возможностью использования под общепит) в г. Киров Кировской области. На основе данного расчета проанализирована выборка объектов, на предмет выявления объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки. Расчет доверительного интервала и обоснование выбора объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица №10.3.1.1. Расчет доверительного интервала

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Назначение	Уровень отделки	Этаж	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата, руб./кв.м./мес.
1	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_mira_ul_39_3159888351	30.08.2023	Кировская область, Киров, ул. Мира, 39	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	161,1	80 550	500
2	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/krasnaya liniya_-_zalog_uspeha_vashego_biznesa_3224213748	06.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Василия Жуковского, 6/1	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	96,0	40 000	417
3	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_3096231206	06.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Андрея Упита, 13	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	требуется косметический ремонт	цокольный этаж	109,0	40 000	367
4	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/obshepit_sutyryna_ul_5_3416552093	06.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Сутырина, 5	нежилое помещение	общепит	типовой ремонт	цокольный этаж	72,5	35 000	483
5	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_3003548185	22.09.2023	Кировская область, Киров, Казанская ул., 86	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	требуется косметический ремонт	цокольный этаж	48,8	13 000	266
6	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_3460853494	19.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Василия Жуковского, 6/1	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	50,0	24 000	480
7	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_38_m_3300168113	15.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Северная Набережная, 17	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	38,0	20 000	526
8	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	07.09.2023	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	163,7	70 000	428
9	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058	01.09.2023	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	182,9	70 000	383

№ п/п	Источник информации	Дата предложения	Местоположение	Тип объекта	Назначение	Уровень отделки	Этаж	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата, руб./кв.м./мес.
10	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_1893331422551	14.09.2023	Кировская область, Киров, ул. Труда, 84А	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	189,3	60 000	317
11	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_2203215977529	24.09.2023	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	1 этаж	220,0	79 000	359
12	https://kirov.cian.ru/rent/commercial/291958542/	30.08.2023	Кировская область, Киров, р-н Октябрьский, мкр. Филейка, ул. Свердлова, 32а	нежилое помещение	ПСН (возможно общепит)	типовой ремонт	цокольный этаж	53,0	18 000	340
	Среднее значение									405
	Минимальное значение									266
	Максимальное значение									526
	Доверительный уровень									0,95
	Средняя цена за кв.м./мес.									405
	Стандартное отклонение (дисперсия)									81
	Количество значений в выборке									12
	Ошибка (уровня достоверности)									0,05
	Количество степеней свободы									11
	Значение двустороннего распределения									2,20098516
	Нижний предел доверительного интервала:									354
	Верхний предел доверительного интервала:									457

Далее оценщиком были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов для определения величины арендной платы за пользование объектом оценки:

- тип объекта – нежилое помещение;
- уровень отделки – типовой ремонт;
- этаж расположения – объекты, расположенные не ниже 1 этажа;
- попадание в доверительный интервал удельной стоимости (от 354 руб./кв.м./мес. до 457 руб./кв.м./мес.).

Объем доступных рыночных данных приведен оценщиком в таблице №8.3.1. настоящего отчета. Из имеющегося в распоряжении объема рыночных данных оценщиком были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведен анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов аналогов.

Таблица №10.3.1.2. Обоснование выбора объектов из массива выбранных данных

№ п/п	Источник информации	Тип объекта		Этаж расположения		Удельный интервал стоимости, руб./кв.м./мес.		Уровень отделки		Итог	Вывод о возможности использования в качестве объекта аналога
1	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_mira_ul_39_3159888351	нежилое помещение	+	1 этаж	+	500	-	типовой ремонт	+	3	Не может быть использован в качестве объекта аналога
2	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/krasnaya liniya_-_zalog_uspeha_vashego_biznesa_3224213748	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	417	+	типовой ремонт	+	3	Не может быть использован в качестве объекта аналога
3	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_3096231206	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	367	+	требуется косметический ремонт	-	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
4	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_sutyryna_ul_5_3416552093	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	483	-	типовой ремонт	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
5	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_3003548185	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	266	-	требуется косметический ремонт	-	1	Не может быть использован в качестве объекта аналога
6	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_3460853494	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	480	-	типовой ремонт	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
7	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_38_m_3300168113	нежилое помещение	+	1 этаж	+	526	-	типовой ремонт	+	3	Не может быть использован в качестве объекта аналога
8	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	нежилое помещение	+	1 этаж	+	428	+	типовой ремонт	+	4	Может быть использован в качестве объекта аналога
9	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058	нежилое помещение	+	1 этаж	+	383	+	типовой ремонт	+	4	Может быть использован в качестве объекта аналога
10	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.3_m_3331422551	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	317	-	типовой ремонт	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога
11	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529	нежилое помещение	+	1 этаж	+	359	+	типовой ремонт	+	4	Может быть использован в качестве объекта аналога
12	https://kirov.cian.ru/rent/commercial/291958542/	нежилое помещение	+	цокольный этаж	-	340	-	типовой ремонт	+	2	Не может быть использован в качестве объекта аналога

По результатам анализа, проведенного в таблице 10.3.1.2. можно сделать вывод, что объекты №№ 1-7,10,12 соответствуют не всем критериям отбора объектов аналогов, что не позволяет использовать их при определении величины стоимости объекта оценки. Объекты №№8,9,11 соответствуют критериям отбора аналогов и могут быть использованы в качестве объектов аналогов при определении величины стоимости объекта оценки. Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов аналогов.

Объект аналог №1 представляет собой нежилое помещение свободного назначения (с возможностью использования под общепит) общей площадью 163,7 кв.м., расположенное на 1 этаже по адресу: Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73. Арендная ставка 428 руб./кв.м. в месяц без учета коммунальных платежей.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391

Свободное назначение, Советская ул., 73

70 000 Р в месяц

428 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 163.7 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

8 912 730-56-52

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Единый ключ

Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина Кырова

Единый ключ

Оказываем помощь в покупке и продаже недвижимости, в том числе новостроек. Проводим юридическое сопровождение сделок. Работаем с материнским капиталом.



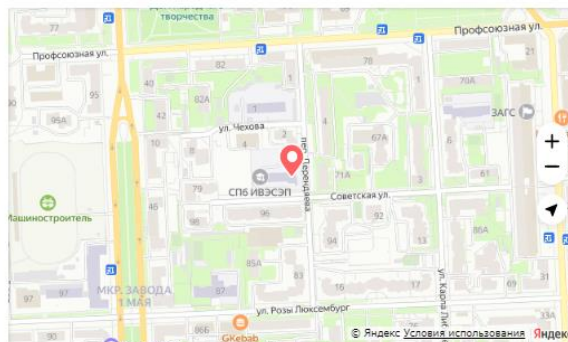
3-к. квартира,
59.2 м², 1/3 эт.
500 000 Р

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391

Расположение

Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73
р-н Октябрьский

Скрыть карту



70 000 Р в месяц

428 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 912 730-56-52

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391

Описание

Сдается в аренду просторное светлое офисное помещение по адресу ул. Советская 73.

Помещение обладает разнообразием возможностей использования, так как имеет свободное назначение. Здесь можно создать офисное пространство, организовать торговую зону или открыть салон красоты с массажным салоном, использовать под склад, небольшое производство, бытовые услуги, гостиничный бизнес, частный детский сад или тренажерный зал. Также важно отметить, что помещение находится на первом этаже в жилом доме, что даёт дополнительные преимущества для размещения коммерческой деятельности.

Дом кирпичный 1991 года постройки, находится в центральной части города Кирова. Помещение площадью 163,7 кв.м. находится на первом этаже, имеет два входа. Высота потолков 3 метра, просторные оконные блоки, поэтому в помещении всегда очень светло. Помещение имеет 5 изолированных кабинетов, все центральные коммуникации. В помещении также имеются два санузла в кафеле, что важно для создания комфортных условий для персонала или клиентов. Помещение имеет 2 отдельных входа со двора и большое количество парковочных мест и находится на огороженной территории, что позволяет обеспечить максимальную конфиденциальность и удобство для посетителей и потенциальных клиентов.

Также помещение обеспечено системой видео наблюдения и установлена пожарная сигнализация, что обеспечивает безопасность имущества и сохранение конфиденциальности.

Особое преимущество данного объекта состоит в налогообложении по УСН (Упрощенной Системе Налогообложения). Это позволяет сэкономить налоги при ведении бизнеса и повысить доходность инвестиций.

Стоимость аренды: 70000+коммунальные платежи ежемесячно.

Не упустите возможность стать АРЕНДАТОРОМ этого прекрасного коммерческого помещения!!!

Возможен перевод помещения в жилое назначение под одну или две квартиры.

Так же возможна аренда с правом выкупа

Просмотр в любое время!!!

✓Полное юридическое сопровождение сделки, помощь в получении ипотечного кредита, сотрудничество со всеми банками нашего города.

Ирина Кырова, Ваш Эксперт по недвижимости.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3262493391 · 7 сентября в 16:27 · 466 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

70 000 ₽ в месяц ▾

428 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 912 730-56-52

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Единый ключ

Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина Кырова

Единый ключ

Оказываем помощь в покупке и продаже недвижимости, в том числе новостроек. Проводим юридическое сопровождение сделок. Работаем с материнским капиталом.



3-к. квартира,
59.2 м², 1/3 эт.
500 000 ₽



Офис, Советская ул.,
7
1 250 000



7
1 250 000



4-к. квартира,
81.6 м², 3/3 эт.
2 360 000 ₽

Рисунок 10.3.1.1. Предложение к аренде объекта-аналога №1. Источник информации:
https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391

Объект аналог №2 представляет собой нежилое помещение свободного назначения (с возможностью использования под общепит) общей площадью 182,9 кв.м., расположенное на 1 этаже по адресу: Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55. Арендная ставка 383 руб./кв.м. в месяц без учета коммунальных платежей.

[illegible]

Рисунок 10.3.1.2. Предложение к аренде объекта-аналога №2. Источник информации: https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058

Объект аналог №3 представляет собой нежилое помещение свободного назначения (с возможностью использования под общепит) общей площадью 220 кв.м., расположенное на 1 этаже по адресу: Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8. Арендная ставка 359 руб./кв.м. в месяц без учета коммунальных платежей.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_s_vobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529

Сдам помещение свободного назначения, 220 м²

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

79 000 ₽ в месяц ▾
359 ₽ в месяц за м², залог 79 000 ₽,
комиссия 790 ₽

8 985 850-65-82

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Киров
Компания
На Авито с июня 2015 ⭐
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Байрамов Самид

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 220 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

Расположение

Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский,
Клубная ул., 8
р-н Первомайский

Скрыть карту ↗

Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения в самом центре мкр. Коминтерн, недалеко от площади Коминтерна. Помещение располагается на пересечении улиц П. Корчагина и Клубная, на 1-м этаже 4-х этажного кирпичного дома. Имеется два отдельных входа плюс дополнительная зона выгрузки со двора, высота потолков - более 3-х метров, имеется свой санузел. Помещение можно использовать в различных целях : магазин, точка общепита, салон красоты, медицинские услуги, пекарня и т.д.

Есть возможность объединить это помещение со смежным, тогда общая площадь получится 350 кв. метров. Стоимость аренды в таком случае составит 120 тысяч рублей в месяц !!!

Также можно взять в аренду соседнее смежное помещение площадью 130 кв. метров за 50 тысяч рублей в месяц !!!

Показ помещения по предварительной договоренности.

Лот №473823

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

79 000 ₽ в месяц ▾
359 ₽ в месяц за м², залог 79 000 ₽,
комиссия 790 ₽

8 985 850-65-82

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Киров
Компания
На Авито с июня 2015 ⭐
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Байрамов Самид

№ 3215977529 · 24 сентября в 18:27 · 576 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Рисунок 10.3.1.3. Предложение к аренде объекта-аналога №3. Источник информации:
https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов.

Таблица №10.3.1.3. Перечень объектов-аналогов для помещений в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/s_vobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/s_dam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529
2	Адрес объекта	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС	428	383	359
4	Качество прав			
4.1.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
5	Условия назначения ставок арендной платы	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
6	Условия рынка			
6.1.	Дата сделки/предложения	07.09.2023	01.09.2023	24.09.2023
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
7	Местоположение			
7.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)
7.2.	Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
7.3.	Местоположение относительно «красной линии»	граничит	граничит	граничит
8	Физические характеристики			
8.1.	Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
8.2.	Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь
8.3.	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
8.4.	Общая площадь, кв.м	163,7	182,9	220,0
8.5.	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
8.6.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
8.7.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается арендная плата за единицу площади объектов недвижимости в месяц (руб./кв.м./мес.).

Основным методом расчета корректировок в данном отчете является экспертный метод расчета. Этот метод основан на представлении Оценщика о преимуществах и недостатках данного объекта по сравнению с аналогом. Корректирующие коэффициенты были взяты оценщиком из открытых источников.

Оценщик использует сегмент рынка недвижимости торгового назначения, как наиболее сопоставимый с сегментом рынка объекта оценки.

Для объектов торгового назначения корректировки внесены в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2023 г. и «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022 г.

Отличие цены предложения от цены сделки

Величина скидки на торг на активном рынке определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023 г., под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 342.

Таблица №10.3.2.1. Скидка на торг на активном рынке (арендные ставки)

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Корректировка на фактор торга при определении рыночной стоимости объектов оценки №№1,2,3,4,5:

Корректировка вводится в арендные ставки всех объектов-аналогов в размере 10,2% со знаком «минус».

Местоположение в пределах города

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Соотношение территориальных коэффициентов типовых зон в пределах города представлено в «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 123.

Таблица №10.3.2.2. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города»

Арендные ставки		аналог			
		Исторический центр города	Центр деловой активности	Прочие	Окраины городов
Объект оценки	Исторический центр города	1,00	1,14	1,41	1,62
	Центр деловой активности	0,88	1,00	1,24	1,42
	Прочие	0,71	0,81	1,00	1,15

Арендные ставки	аналог			
	Исторический центр города	Центр деловой активности	Прочие	Окраины городов
Окраины городов	0,62	0,70	0,87	1,00

Корректировка на местоположение относительно «красной линии» при определении рыночной стоимости объектов оценки №№1,2,3,4,5:

Таблица №10.3.2.3. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
Корректировка, %		0,0%	0,0%	42,0%
Расчет корректировки		-	-	$(1,42-1) \times 100\%$

Тип площади

Отношение удельной арендной ставки за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 265.

Таблица №10.3.2.4. Тип площади (арендные ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Корректировка на тип площади при определении рыночной стоимости объектов оценки №№1,2,4,5:

Тип площади объекта оценки (помещения буфетов) и объектов-аналогов №№1,2,3 – основная площадь. Следовательно, объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится, равна 0%.

Корректировка на тип площади при определении рыночной стоимости объекта оценки №3:

Тип площади объекта оценки (помещение мойки) – вспомогательная площадь, объектов-аналогов №№1,2,3 – основная площадь.

Следовательно, в арендные ставки объектов-аналогов №№1,2,3 вводится корректировка в размере 32% со знаком «минус» $((0,68-1) \times 100\%)$.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Величина корректировки по данному фактору может быть определено по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 275.

Таблица №10.3.2.5. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок

Усредненные данные по России (арендные ставки)				
Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,30
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,77	0,82	1,00

Корректировка на этаж расположения при определении рыночной стоимости объектов оценки №№1,2,3:

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 расположены на 1 этаже. Следовательно, объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится, равна 0%.

Корректировка на этаж расположения при определении рыночной стоимости объектов оценки №№4,5:

Объект оценки расположен на 2 этаже, объекты-аналоги №№1,2,3 расположены на 1 этаже.

Следовательно, в арендные ставки объектов-аналогов №№1,2,3 вводится корректировка в размере 6% со знаком «минус» $((0,94-1) \times 100\%)$.

Общая площадь объекта

Корректировка на площадь при определении рыночной стоимости объектов оценки №№1,2,3,4,5:

Площадь объекта не влияет на величину арендной платы, так как существует возможность сдачи в аренду как части площадей, так и полностью всего объекта.

Наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Величина корректировки по данному фактору может быть определена по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 287.

Таблица №10.3.2.6. Наличие отдельного входа (арендные ставки)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,92	0,98

Корректировка на наличие отдельного входа при определении рыночной стоимости объектов оценки №№1,2,3,4,5:

Объект оценки не имеет отдельного входа, объекты-аналоги №№1,2,3 имеют отдельный вход.

Следовательно, в арендные ставки объектов-аналогов №№1,2,3 вводится корректировка в размере 5% со знаком «минус» $((0,95-1) \times 100\%)$.

По всем остальным параметрам подобранные аналоги сопоставимы или идентичны с оцениваемыми объектами.

10.3.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования оцениваемыми объектами сравнительным подходом представлен в таблицах ниже.

Таблица №10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки №1 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_332_5723058	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529
2	Адрес объекта	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		428	383	359
4	Качество прав				
4.1.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
5	Условия назначения ставок арендной платы	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6	Условия рынка				
6.1.	Дата предложения	25.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	24.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		384	344	322
7	Местоположение				
7.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2.	Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	42,0%
7.3.	Местоположение объекта относительно «красной линии»	граничит	граничит	граничит	граничит
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8	Физические характеристики				
8.1.	Тип объекта	Часть помещения №6 (буфет)	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.2.	Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.3.	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.4.	Общая площадь, кв.м	10,0	163,7	182,9	220,0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.5.	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
	Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
8.6.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.7.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		365	327	441
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-14,6%	-14,6%	22,8%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		6,8%	6,9%	4,4%
	Вес		37,8%	38,0%	24,2%
	Взвешенная стоимость, руб./кв.м./мес.		138	124	107
10	Средневзвешенная величина арендной ставки, руб./кв.м./мес. с НДС	369			
11	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./мес. с НДС	3 690			

Таблица №10.3.3.2. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки №2 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_332_5723058	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529
2	Адрес объекта	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		428	383	359
4	Качество прав				
4.1.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
5	Условия назначения ставок арендной платы	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6	Условия рынка				
6.1.	Дата предложения	25.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	24.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		384	344	322
7	Местоположение				
7.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2.	Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	42,0%
7.3.	Местоположение объекта относительно «красной линии»	граничит	граничит	граничит	граничит
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8	Физические характеристики				
8.1.	Тип объекта	Часть помещения №43 (буфет)	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.2.	Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.3.	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.4.	Общая площадь, кв.м	10,0	163,7	182,9	220,0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.5.	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
	Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
8.6.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.7.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		365	327	441
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-14,6%	-14,6%	22,8%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		6,8%	6,9%	4,4%
	Вес		37,8%	38,0%	24,2%
	Взвешенная стоимость, руб./кв.м./мес.		138	124	107
10	Средневзвешенная величина арендной ставки, руб./кв.м./мес. с НДС	369			
11	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./мес. с НДС	3 690			

Таблица №10.3.3.3. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки №3 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_332_5723058	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529
2	Адрес объекта	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		428	383	359
4	Качество прав				
4.1.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
5	Условия назначения ставок арендной платы	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6	Условия рынка				
6.1.	Дата предложения	25.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	24.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		384	344	322
7	Местоположение				
7.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2.	Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	42,0%
7.3.	Местоположение объекта относительно «красной линии»	граничит	граничит	граничит	граничит
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8	Физические характеристики				
8.1.	Тип объекта	помещение №45 (мойка)	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
8.2.	Тип площади	вспомогательная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
	Корректировка, %		-32,0%	-32,0%	-32,0%
8.3.	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.4.	Общая площадь, кв.м	10,8	163,7	182,9	220,0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.5.	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
	Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
8.6.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.7.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		242	217	338
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-43,4%	-43,3%	-5,9%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		2,3%	2,3%	17,0%
	Вес		10,6%	10,7%	78,7%
	Взвешенная стоимость, руб./кв.м./мес.		26	23	266
10	Средневзвешенная величина арендной ставки, руб./кв.м./мес. с НДС	315			
11	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./мес. с НДС	3 402			

Таблица №10.3.3.4. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки №4 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_332_5723058	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529
2	Адрес объекта	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		428	383	359
4	Качество прав				
4.1.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
5	Условия назначения ставок арендной платы	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6	Условия рынка				
6.1.	Дата предложения	25.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	24.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		384	344	322
7	Местоположение				
7.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2.	Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	42,0%
7.3.	Местоположение объекта относительно «красной линии»	граничит	граничит	граничит	граничит
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8	Физические характеристики				
8.1.	Тип объекта	Часть помещения №6 (буфет)	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.2.	Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.3.	Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
8.4.	Общая площадь, кв.м	10,0	163,7	182,9	220,0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.5.	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
	Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
8.6.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.7.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		342	306	422
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-20%	-20%	18%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		5,0%	5,0%	5,7%
	Вес		31,8%	31,8%	36,4%
	Взвешенная стоимость, руб./кв.м./мес.		109	97	154
10	Средневзвешенная величина арендной ставки, руб./кв.м./мес. с НДС	360			
11	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./мес. с НДС	3 600			

Таблица №10.3.3.5. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки №5 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_sovetskaya_ul_73_3262493391	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_332_5723058	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529
2	Адрес объекта	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 37	Кировская область, Киров, Первомайский район, Советская ул., 73	Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55	Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский, Клубная ул., 8
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		428	383	359
4	Качество прав				
4.1.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
5	Условия назначения ставок арендной платы	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6	Условия рынка				
6.1.	Дата предложения	25.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	24.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		428	383	359
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		384	344	322
7	Местоположение				
7.1.	Местоположение объекта относительно статуса населенного пункта	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)	г. Киров (областной центр)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
7.2.	Местоположение в пределах города	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Окраина
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	42,0%
7.3.	Местоположение объекта относительно «красной линии»	граничит	граничит	граничит	граничит
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8	Физические характеристики				
8.1.	Тип объекта	Часть помещения №34 (буфет)	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.2.	Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.3.	Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
8.4.	Общая площадь, кв.м	10,0	163,7	182,9	220,0
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.5.	Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
	Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
8.6.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
8.7.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.		342	306	422
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-20%	-20%	18%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		5,0%	5,0%	5,7%
	Вес		31,8%	31,8%	36,4%
	Взвешенная стоимость, руб./кв.м./мес.		109	97	154
10	Средневзвешенная величина арендной ставки, руб./кв.м./мес. с НДС	360			
11	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./мес. с НДС	3 600			

10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам/предложениям и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж.

Выбор метода.

В таблице ниже приведено описание методов согласования скорректированных цен объектов-аналогов и особенности их применения согласно учебному пособию «Оценка недвижимости. Сравнительный подход» под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

Таблица №10.3.4.1. Методы согласования скорректированных цен аналогов¹⁸

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
1	Метод среднего арифметического взвешивания	Метод сводится к тому, что цена объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение скорректированных, тем или иным методом цен объектов-аналогов. Применяется, когда разброс скорректированных цен не превышает 5-10%
2	Метод взвешивания с учетом величины суммарной валовой корректировки	При значительном разбросе скорректированных цен аналогов весовые коэффициенты можно рассчитать исходя из предпосылки, что весовой коэффициент по объекту-аналогу должен быть тем меньше, чем больше скорректирована первоначальная цена этого объекта¹⁹. Последовательность реализации этого метода: - определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту-аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированной ценами; - рассчитывается обратная по отношению к СВК величина $1/СВК$; - полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов; - для контроля правильности расчетов следует проверить условие – сумма весов должна быть равна единице. Следует отметить универсальность этого метода – применим при оценке методом прямого сравнения цен и с количественными, и направленными корректировками. Однако этот метод обладает одним существенным недостатком: если СВК оказывается равной нулю, то обратная величина становится равной бесконечности. Логически рассуждая, приходим к выводу, что в качестве ориентира цены следует принять только объект-аналог (аналоги) с нулевой СВК и отбросить другие, потому что объекты-аналоги с нулевой СВК наиболее близки к объекту оценки. Хорошо, если просто все корректировки нулевые, тогда и вывод такой правомерен. А если «нулевая» СВК получена в результате суммирования ряда положительных и отрицательных корректировок? Тогда утверждать, что этот аналог полностью совпадает с объектом оценки нельзя. Да и остальные объекты-аналоги со скорректированными ценами могут содержать существенную с точки зрения ценообразования на объект оценки информацию. Скорее всего следует еще раз проанализировать перечень ценообразующих факторов, размеры и направления корректировок, либо использовать другой метод согласования цен после корректировок

¹⁸ Источник информации: Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие под ред. Б.Е. Садакова. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.

¹⁹ Источник информации: Фоменко А.Н. Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

№ п/п	Наименование метода	Краткая характеристика
3	Метод построения тренда цен объектов-аналогов	Метод позволяет определить цену объекта-аналога на основе зависимости между суммарными баллами корректировки или показателями качества объектов-аналогов и их ценами после корректировок. Выбирается функция, которая аппроксимирует (например, прямой линией по методу наименьших квадратов) массивы известных значений скорректированных цен объектов-аналогов и известных значений суммы баллов корректировки. Возвращает значение стоимости объекта оценки в соответствии с этой прямой для суммарного балла корректировки $x=0$. В МАИ используется аналогичного рода зависимость скорректированных цен объектов-аналогов и интегральных параметров качества. Похожая процедура используется в методе квалиметрического моделирования цен. Применяется не только в методах качественных корректировок является универсальным. Линейный тренд наиболее нагляден и понятен, но не всегда соответствует требованиям по существенности силы связи (R^2). Поэтому характер линии тренда должен быть обоснован оценщиком.
4	Метод взвешивания на основе нормированных расстояний между объектом оценки и объектами-аналогами в пространстве ²⁰	Этот метод при обосновании весов к ценам объектов-аналогов использует другой критерий степени близости их к объекту оценки – расстояние между ними – n-мерном евклидовом пространстве. Метод дает хорошие результаты даже в случае, когда между значениями ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов имеются существенные различия. Однако использовать его можно практически только при методе направленных корректировок цен, когда известны коды ценообразующих факторов, или в методах оценки качества объектов, когда определены игральные показатели качества объектов. Общая последовательность метода: - строится матрица сравнения. Для этого из баллов (кодов ценообразующих факторов) по каждому объекту-аналогу вычитаются баллы по объекту оценки и полученные разницы подставляются в новую матрицу сравнения; - производится нормирование матрицы сравнения. Для этого каждый элемент матрицы сравнения делится на корень квадратный из суммы квадратов всех элементов соответствующей строки (соответствующей определённому ценообразующему фактору); - производится проверка полученной матрицы. Для этого составляется новая матрица, где в ячейках помещаются квадраты нормированных значений. Сумма этих квадратов значений по строкам (по ценообразующим факторам) должна быть равна единице; - определяются весовые коэффициенты к скорректированным ценам по каждому из объектов-аналогов. Для этого определим расстояние каждого объекта-аналога от объекта оценки (центр координат) в n-мерном евклидовом пространстве, затем, каждой величине расстояния ставится в соответствие обратная его величина и эти обратные величины нормируются относительно единицы (или 100%). Применяется только в методах качественных корректировок и квалиметрического моделирования. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальным значениями цен объектов-аналогов
5	Метод взвешивания на основе попарного сравнения объектов	Метод не критичен к однородности скорректированных цен объектов-аналогов. Однако отличается значительной сложностью и трудоемкостью расчётов. Детальный алгоритм реализации и пошаговый пример ²¹ расчёта приведен в пособии Грибовского С.В. и Сивца С.А. Фактически это вариант метода анализа иерархий (МАИ). Применяется в методах направленных корректировок цен и качественной оценки объектов. Дает наилучшие результаты тогда, когда цена объекта оценки находится между минимальным и максимальными значениями цен объектов-аналогов

²⁰ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

²¹ Источник информации: Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. – 2008. – 367 с.

Выбор метода согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

П. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности».

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Ввиду того, что коэффициент вариации составил 15,4% при определении рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами оценки №№1,2; 24,0% при определении рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки №3; 16,6% при определении рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами оценки №№4,5, Оценщик использует для согласования скорректированных цен аналогов - *метод взвешивания с учетом величины суммарной валовой корректировки*.

Последовательность реализации этого метода:

- 1) определяется суммарная валовая корректировка (СВК) по каждому объекту-аналогу как разница (по абсолютной величине) между первоначальной и скорректированными ценами;
- 2) рассчитывается обратная по отношению к СВК величина $1/\text{СВК}$;
- 3) полученные значения нормируются относительно единицы или ста процентов. Для этого считается сумма обратных величин и каждая обратная величина делится на эту сумму. В результате получаются расчетные величины весов;
- 4) Взвешенная цена определяется как произведение веса на скорректированную цену.

Величина стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма взвешенных цен подобранных аналогов, умноженная на площадь.

Таким образом, рыночная стоимость – **Права временного владения и пользования частью помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенного на 1 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки с НДС, составляет:**

3 690 руб./мес.

(Три тысячи шестьсот девяносто руб./мес.)

Права временного владения и пользования частью помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенного на 1 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки с НДС, составляет:

3 690 руб./мес.

(Три тысячи шестьсот девяносто руб./мес.)

Права временного владения и пользования помещением №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенного на 1 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки с НДС, составляет:

3 402 руб./мес.

(Три тысячи четыреста два руб./мес.)

Права временного владения и пользования частью помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенного на 2 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки с НДС, составляет:

3 600 руб./мес.

(Три тысячи шестьсот руб./мес.)

Права временного владения и пользования частью помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенного на 2 этаже в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки с НДС, составляет:

3 600 руб./мес.

(Три тысячи шестьсот руб./мес.)

10.4. Расчет рыночной стоимости права временного владения и пользования движимым имуществом с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода

На основании Раздела 10.2.1. Выбор подходов сравнительный подход в рамках доходного подхода используется для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости движимого имущества реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок: Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета в рамках сравнительного подхода экспертный метод и статистический метод расчета и внесения поправок.

10.4.1. Выбор объектов-аналогов

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка мебели. В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные объекту оценки по основным характеристикам и состоянию.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для удобства пользователя Отчета описание объектов-аналогов приведено в таблицах ниже.

Копии интернет-страниц с предложениями к продаже объектов-аналогов представлены в Приложении настоящего Отчета.

Таблица №10.4.1.1. Перечень объектов аналогов для объектов оценки №№1,3,6,8

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Объект	Бар-стойка/ Буфетная стойка	стойка барная	стойка барная	стойка барная
2	Цена предложения/продажи, руб. с НДС		4 000	3 000	4 000
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Предложение/продажа		Предложение	Предложение	Предложение
5	Дата предложения	25.09.2023	31.08.2023	14.09.2023	16.09.2023
6	Вид оформленного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
8	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ponezhukay/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_2852157368	https://www.avito.ru/tyumen/mebel_i_interer/stoyka_barnaya_iz_mdf_150h127h80_chernaya_3507195581	https://www.avito.ru/irkutsk/oborudovanie_dlya_biznesa/barnaya_stoyka_dlya_kafe_3411786545

Таблица №10.4.1.2. Перечень объектов аналогов для объектов оценки №№2,4,7,9

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Объект	Пристенная горка/Горка-стеллаж	стенка	стенка	стенка
2	Цена предложения/продажи, руб. с НДС		3 000	3 000	3 000
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Предложение/продажа		Предложение	Предложение	Предложение
5	Дата предложения	25.09.2023	02.09.2023	01.09.2023	02.09.2023
6	Вид оформленного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
8	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/naberezhnyechelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshe_m_sostoyanii_3681719836	https://www.avito.ru/sevastopol/mebel_i_interer/zabronirovanostenka_gorka_bu_3299228120	https://www.avito.ru/naberezhnyechelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshe_m_sostoyanii_3681719836

Таблица №10.4.1.3. Перечень объектов аналогов для объекта оценки №5

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Объект	Водонагреватель "НовоВятка"	водонагреватель	водонагреватель	водонагреватель
2	Цена предложения/продажи, руб. с НДС		3 500	3 500	3 500
3	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Предложение/продажа		Предложение	Предложение	Предложение
5	Дата предложения	25.09.2023	22.09.2023	28.08.2023	11.09.2023
6	Вид оформленного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
8	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ermakovskoe/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_2713081911	https://www.avito.ru/ishlei/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nastennyy_ariston_bu_2767941695	https://www.avito.ru/samara/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_l_3364729051

10.4.2. Определение поправок и порядок их внесения

Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по второй элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Корректировка на фактор цены предложения

Величина корректировки на торг для всех аналогов принимается согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристик рынка машин и оборудования», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 56.

Таблица №10.4.2.1. Коэффициенты уторговывания на вторичном рынке

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		Мин.	Макс.
Инструменты, инвентарь, приборы	13%	12,2%	14,2%

Корректировка на торг вносится в цены всех объектов-аналогов в размере 13% со знаком «минус».

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектами оценки.

10.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлен в Таблицах ниже.

**Таблица №10.4.3.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№1,3,6,8
в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Наименование объекта	Бар-стойка/ Буфетная стойка	стойка барная	стойка барная	стойка барная
	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ponezhukay/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_2852157368	https://www.avito.ru/tyumen/mebel_i_interer/stoyka_barnaya_iz_mdf_150h127h80_chernaya_3507195581	https://www.avito.ru/irkutsk/oborudovanie_dlya_biznesa/barnaya_stoyka_dlya_kafe_3411786545
	Цена предложения/продажи, руб. с НДС		4 000	3 000	4 000
2	Дата предложения/продажи	25.09.2023	31.08.2023	14.09.2023	16.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
3	Скорректированная цена, руб.		4 000	3 000	4 000
	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
4	Корректировка, руб.		-520	-390	-520
	Скорректированная цена, руб.		3 480	2 610	3 480
	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
5	Процент износа, %	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
6	Скорректированная цена, руб.		3 480	2 610	3 480
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		7,7%	7,7%	7,7%
7	Вес		33,3%	33,3%	33,3%
	Взвешенная стоимость, руб.		1 160	870	1 160
	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	3 190			

**Таблица №10.4.3.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№2,4,7,9
в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Наименование объекта	Пристенная горка/Горка-стеллаж	Стенка	Стенка	Стенка
	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshem_sostoyanii_3681719836	https://www.avito.ru/sevastopol/mebel_i_interer/zabronirovanost_stenka_gorka_bu_3299228120	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshem_sostoyanii_3681719836
	Цена предложения/продажи, руб. с НДС		3 000	3 000	3 000
2	Дата предложения/продажи	25.09.2023	02.09.2023	01.09.2023	02.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
3	Скорректированная цена, руб.		3 000	3 000	3 000
	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
4	Корректировка, руб.		-390	-390	-390
	Скорректированная цена, руб.		2 610	2 610	2 610
	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
5	Процент износа, %	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
6	Скорректированная цена, руб.		2 610	2 610	2 610
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		7,7%	7,7%	7,7%
7	Вес		33,3%	33,3%	33,3%
	Взвешенная стоимость, руб.		870	870	870
	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС		2 610		

Таблица №10.4.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Наименование объекта	Водонагреватель "НовоВятка"	водонагреватель	водонагреватель	водонагреватель
	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/ermakovskoe/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_2713081911	https://www.avito.ru/ishlei/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nastennyy_ariston_bu_2767941695	https://www.avito.ru/samara/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_I_3364729051
	Цена предложения/продажи, руб. с НДС		3 500	3 500	3 500
2	Дата предложения/продажи	25.09.2023	22.09.2023	28.08.2023	11.09.2023
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		3 500	3 500	3 500
3	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка, руб.		-455	-455	-455
	Скорректированная цена, руб.		3 045	3 045	3 045
4	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Процент износа, %	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
5	Скорректированная цена, руб.		3 045	3 045	3 045
	Суммарная валовая корректировка (СВК), %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Обратная по отношению к СВК величина (1/СВК), %		7,7%	7,7%	7,7%
	Вес		33,3%	33,3%	33,3%
	Взвешенная стоимость, руб.		1 015	1 015	1 015
6	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	3 045			

10.4.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица №10.4.4.1. Результаты стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода с НДС, руб.
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	3 190
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	2 610
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	3 190
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	2 610
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	3 045
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	3 190
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	2 610
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	3 190
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	2 610

10.4.5. Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки

Определение рыночной стоимости ставки арендной платы методом обратной капитализации

Порядок выполнения расчета годовой арендной платы за оцениваемое движимое имущество методом обратной капитализации:

- расчет рыночной стоимости объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;
- расчет чистого операционного дохода;
- определение значения доходности от сдачи в аренду движимого имущества (расчет ставки капитализации);
- расчет действительного валового дохода;
- расчет операционных расходов;
- расчет потенциального валового дохода;
- оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы;
- расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за определенный период времени рассчитывается по формуле:

$$A = \text{ПВД} / S,$$

где

A – арендная плата;

ПВД – потенциальный валовый доход;

S – количество.

Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду

Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду, приведен п. 10.4.3. настоящего отчета.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определится как произведение стоимости имущества на его ставку капитализации по следующей формуле:

$$\text{ЧОД} = K \times C$$

где

ЧОД – чистый операционный доход,

K – значение доходности от сдачи в аренду движимого имущества (ставка капитализации),

C – рыночная стоимость объекта оценки.

Определение значения доходности от сдачи в аренду движимого имущества (расчет ставки капитализации)

Значение доходности от сдачи в аренду движимого имущества представлено в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристик рынка машин и оборудования», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2019 г., стр. 231.

Под текущей доходностью понимается отношение чистого годового ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его стоимости.

$$K = \text{ЧОД} / C$$

где

K – значение доходности от сдачи в аренду движимого имущества,

ЧОД – чистый операционный доход,

C – рыночная стоимость объекта оценки.

Таблица №10.4.5.1. Средние значения и доверительные интервалы значений доходности от сдачи объекта в аренду, в %

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Минимальное	Максимальное
Инструменты, инвентарь, приборы	19%	16%	22%

Принимаем величину относительного значения доходности от сдачи объектов оценки в размере 19%.

Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода, за определенный период времени, рассчитывается как сумма чистого операционного дохода и операционных расходов по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ЧОД} + \text{ОР},$$

где:

ДВД – действительный валовой доход,

ЧОД – чистый операционный доход,

ОР – операционные расходы

Расчет операционных расходов за определенный период времени

Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода которые могут быть отнесены к одной из двух групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;

К *постоянным расходам* относят расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта. Обычно, это налоги, некоторые эксплуатационные и страховка.

К *переменным* относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

Так как при сдаче в аренду объекта, по условию договора, все затраты по содержанию и эксплуатации объекта несет арендатор, операционные расходы равны нулю.

Расчет потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода определяется как сумма действительного валового дохода от объекта оценки за определенный период времени и потерь от недогрузки.

$$\text{ПВД} = \text{ДВД} + \text{Н},$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход,

ДВД – действительный валовой доход,

Н – недогрузки и потери при сборе арендной платы.

Оценка недозагрузки и потерь при сборе арендной платы

На основе произведенного анализа рынка оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы была определена в размере 0%

Расчет рыночной стоимости арендной платы за оцениваемое движимое имущество

Расчет рыночной стоимости арендной платы за оцениваемое движимое имущество представлен в таблице ниже.

Таблица №10.4.5.2. Расчет рыночной стоимости арендной платы за оцениваемое движимое имущество

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Величина рыночной стоимости, с НДС руб.	Среднее значение доходности от сдачи объекта в аренду, в %	Операционные расходы, руб.	Недогрузка и потери при сборе арендной платы, %	Величина арендной платы с НДС руб./год	Величина арендной платы с НДС руб./мес.
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	3 190	19,0%	0	0%	606,10	50,51
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	2 610	19,0%	0	0%	495,90	41,33
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	3 190	19,0%	0	0%	606,10	50,51
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	2 610	19,0%	0	0%	495,90	41,33
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	3 045	19,0%	0	0%	578,55	48,21
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	3 190	19,0%	0	0%	606,10	50,51
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	2 610	19,0%	0	0%	495,90	41,33
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	3 190	19,0%	0	0%	606,10	50,51
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	2 610	19,0%	0	0%	495,90	41,33

10.4.6. Заключение о рыночной стоимости права временного владения и пользования движимым имуществом с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования движимым имуществом, полученная с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода, составляет:

Таблица №10.4.6.1. Результаты стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Величина арендной ставки, руб./мес. с НДС
Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37			
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	50,51 руб./мес.
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	41,33 руб./мес.
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	50,51 руб./мес.
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	41,33 руб./мес.
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	48,21 руб./мес.
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	50,51 руб./мес.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Величина арендной ставки, руб./мес. с НДС
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	41,33 руб./мес.
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	50,51 руб./мес.
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	41,33 руб./мес.

РАЗДЕЛ 11. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Согласно пп. 1-3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом производится с применением сравнительного подхода, определение рыночной стоимости права временного владения и пользования движимым имуществом проводится с применением сравнительного подхода в рамках доходного подхода, следовательно, итоговая величина рыночной стоимости арендной ставки по данным объектам будет иметь величину, полученную в рамках данных подходов, согласование не требуется.

Таблица №11.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
	Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37					
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	-	-	3 690 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 690 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 402 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	
	Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37					
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	1	Не применялся (обоснование отказа от использования		50,51 руб./мес.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
				подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 00000014210052	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		48,21 руб./мес.
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		50,51 руб./мес.
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		41,33 руб./мес.

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости по объектам оценки приведены в Таблице ниже.

Таблица №11.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости права временного владения и пользования объектами

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37						
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	-	-	3 690 руб./мес.	3 075,00 руб./мес.	615,00 руб./мес.
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 690 руб./мес.	3 075,00 руб./мес.	615,00 руб./мес.
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже			3 402 руб./мес.	2 835,00 руб./мес.	567,00 руб./мес.
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	3 000,00 руб./мес.	600,00 руб./мес.
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже			3 600 руб./мес.	3 000,00 руб./мес.	600,00 руб./мес.
Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37						
1	Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420001	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Количество, шт.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
2	Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж)	000001420004	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.
3	Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420002	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
4	Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж)	000001420003	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.
5	Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж)	ЕЕ 000000142100 52	1	48,21 руб./мес.	40,18 руб./мес.	8,03 руб./мес.
6	Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
7	Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж)	б/н	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.
8	Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	50,51 руб./мес.	42,09 руб./мес.	8,42 руб./мес.
9	Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	б/н	1	41,33 руб./мес.	34,44 руб./мес.	6,89 руб./мес.

дополнительно сообщаем Вам:

Таблица №11.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб./мес.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./мес. без НДС	НДС 20%, руб./мес.
1	Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37 - Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже - Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже - Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже - Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже - Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже	17 982 руб./мес.	14 985,00 руб./мес.	2 997,00 руб./мес.
2	Право временного владения и пользования движимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37 - Бар-стойка (буфет (помещение №6), 1 этаж) - Пристенная горка (буфет (помещение №6), 1 этаж) - Бар-стойка (буфет (помещение №43), 1 этаж) - Пристенная горка (буфет (помещение №43), 1 этаж) - Водонагреватель настенный «НовоВятка» (мойка (помещение №45), 1 этаж) - Буфетная стойка (буфет (помещение №6), 2 этаж) - Горка-стеллаж (буфет (помещение №6), 2 этаж) - Буфетная стойка (буфет (помещение №34), 2 этаж) - Горка-стеллаж (буфет (помещение №34), 2 этаж)	415,55 руб./мес.	346,30 руб./мес.	69,25 руб./мес.
	Итого:	18 397,55 руб./мес.	15 331,30 руб./мес.	3 066,25 руб./мес.

Таблица №11.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб./кв.м./мес.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./кв.м./мес. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб./кв.м./мес. без НДС	НДС 20%, руб./кв.м./мес.
Право временного владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным в нежилом здании с кадастровым номером 43:40:000286:248 по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Московская, д. 37				
1	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	369 руб./кв.м./мес.	307,50 руб./кв.м./мес.	61,50 руб./кв.м./мес.
2	Часть помещения №43 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 1 этаже	369 руб./кв.м./мес.	307,50 руб./кв.м./мес.	61,50 руб./кв.м./мес.
3	Помещение №45 (мойка) площадью 10,8 кв.м., расположенное на 1 этаже	315 руб./кв.м./мес.	262,50 руб./кв.м./мес.	52,50 руб./кв.м./мес.
4	Часть помещения №6 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже	360 руб./кв.м./мес.	300,00 руб./кв.м./мес.	60,00 руб./кв.м./мес.
5	Часть помещения №34 (буфет) площадью 10 кв.м., расположенное на 2 этаже	360 руб./кв.м./мес.	300,00 руб./кв.м./мес.	60,00 руб./кв.м./мес.

РАЗДЕЛ 12. Степень участия специалистов при проведении оценки и заявление о соответствии

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шевелёв А.А. (генеральный директор).
2. Визуальный осмотр объекта оценки – Шишкина В.В. (оценщик).
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шишкина В.В. (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Шишкина В.В. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Шишкина В.В. (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года), Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328 с изменениями на 14 апреля 2022 года), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519), «Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО Протоколом № 29 от 29 декабря 2020 г., «Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г.

Отчет соответствует требованиям СПОД РОО. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. 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;
11. 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.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
14. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

Оценщик



А.А. Шевелёв
/ В.В. Шишкина

М.П.

РАЗДЕЛ 13. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 (с изменениями на 14 апреля 2022 года).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328 с изменениями на 14 апреля 2022 года).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020», утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.
13. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022», утвержденные Советом РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера
15. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2023, под редакцией Л.А. Лейфера.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
17. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.: КНОРУС, 2006.
18. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Техносфера, Москва. 2011.
19. «Оценивая машины и оборудование». Под редакцией Дж. Алико. – Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9,13) подготовлен Институтом Экономического Развития Всемирного Банка при содействии Российского Общества Оценщиков, 1995.
20. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Нижний Новгород. 2019», под ред. Лейфера Л.А., 2019 год.
21. «Оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалева, А.А. Кушель, Москва, 2003.

Источники информации

1. <https://www.kirovreg.ru>
2. <https://www.avito.ru/>
3. <http://www.cbr.ru>
4. <http://economy.gov.ru>
5. <https://yandex.ru/maps>
6. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты Print Screen

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_mira_ul_39_3159888351

Свободное назначение, Мира ул., 39

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



500 ₽
в месяц за м²

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 919 501-15-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дело и Деньги
Компания
На Авито с апреля 2020
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Екатерина Максимова

О помещении

Вход: с улицы

Высота потолков: 3.1 м

Общая площадь: 1611 м²

Отделка: чистовая

Этаж: 1

Тип аренды: прямая

Дело и Деньги
«Дело и Деньги» — надёжный партнер и эксперт в подборе качественного и комфортного жилья для своих покупателей.

Торговая площадь, Октябрьский пр-кт., 17
6 840 000

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznachenie_mira_ul_39_3159888351

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Мира, 39
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



Описание

Помещение сдаётся ЦЕЛИКОМ! Допускаем субаренду.

Общая площадь 1611 кв.м.

Площадь холла 15.6 кв.м.

Площадь кабинетов 33.8 33.5 34 и 15.8 кв.м.

Четыре санузла.

Два входа. Рольставни. Охрана.

Ремонт обсуждаем.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

500 ₽
в месяц за м²

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 919 501-15-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дело и Деньги
Компания
На Авито с апреля 2020
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Екатерина Максимова

Дело и Деньги
«Дело и Деньги» — надёжный партнер и эксперт в подборе качественного и комфортного жилья для своих покупателей.

Торговая площадь, Октябрьский пр-кт., 17
6 840 000

№ 3159888351 · 30 августа в 11:05 · 951 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/krasnaya liniya_-_zalog_uspeha_vashego_biznesa_3224213748

Красная линия - залог успеха Вашего бизнеса

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы Высота потолков: 3 м
Общая площадь: 96 м² Отделка: чистовая
Этаж: цокольный Тип аренды: прямая

40 000 Р в месяц ▾

417 Р в месяц за м², залог 40 000 Р,
без комиссии

8 919 520-45-99

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спросите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дело и Деньги

Компания

На Авито с апреля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Коноплева

Дело и Деньги

«Дело и Деньги» — надёжный партнер и эксперт в подборе качественного и комфортного жилья для своих покупателей.

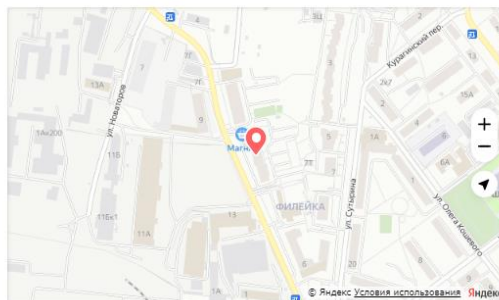
Торговая площадь,
Октябрьский пр-кт,
17

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/krasnaya liniya_-_zalog_uspeha_vashego_biznesa_3224213748

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Василия Жуковского, 6/1
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Описание

Сдаем в аренду отличное помещение свободного назначения общей площадью 96 кв.м.

Помещение расположено на красной линии ул. Жуковского д. 6 корп. 1 (УКС Авитек), на цокольном этаже жилого дома.

Красная линия - это залог успеха Вашего предприятия!

Помещение состоит из 2 кабинетов, холла, 2 санузлов, подсобного помещения, везде установлены пластиковые окна, на полу керамогранит, помещение на две стороны света, на стенах штукатурка со стон эффект, на потолке подвесные потолки с множеством дополнительного освещения. Вложений не требует. Отлично подойдет под бытовые услуги, общепит, торговлю, салон красоты и медицинские услуги.

Группа компаний «Дело и Деньги». С нами надежно! Нам доверяют, нас рекомендуют!

40 000 Р в месяц ▾

417 Р в месяц за м², залог 40 000 Р,
без комиссии

8 919 520-45-99

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спросите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дело и Деньги

Компания

На Авито с апреля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Коноплева

Дело и Деньги

«Дело и Деньги» — надёжный партнер и эксперт в подборе качественного и комфортного жилья для своих покупателей.

Торговая площадь,
Октябрьский пр-кт,
17
6 840 000

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/krasnaya liniya_-_zalog_uspeha_vashego_biznesa_3224213748

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3224213748 · 6 сентября в 20:36 · 640 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спросите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_3096231206

Аренда помещения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 109 м²
Этаж: цокольный
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

40 000 ₽ в месяц

367 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽,
без комиссии

8 982 380-62-59

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дело и Деньги

Компания
На Авито с апреля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир Казаковцев

Дело и Деньги

«Дело и Деньги» – надёжный партнер и
эксперт в подборе качественного и
комфортного жилья для своих
покупателей.

Торговая площадь,
Октябрьский пр-кт.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_3096231206

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Андрея Улиты, 13
р-н Октябрьский

Скрыть карту



40 000 ₽ в месяц

367 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽,
без комиссии

8 982 380-62-59

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_3096231206

Описание

Сдается в аренду коммерческое помещение в Юго-Западном районе города Кирова.

Находится на улице Улиты д.13, это один из оживленных перекрестков города Кирова: ул. Московская и пр-т Строителей.

Рядом располагается МРЦ, магазин непродовольственных товаров, магазин "Маскарад" - товары для праздника, продуктовые магазины и другие.

Помещение по документам цоколь, а по факту находится на 1 этаже жилого дома, подведено электричество, охранная система, один отдельный вход.

Удобная планировка.

Подойдет для продуктового магазина, салон красоты, магазин цветов, кофейню, ломбард и других сфер бизнеса.

Низкие коммунальные платежи.

Эксклюзивное право продажи.

Посмотр в удобное для Вас время.

Юридическая проверка сделки.

Задавайте вопросы, приходите на просмотр. Звоните прямо сейчас!

Группа компаний «Дело и Деньги»

С нами надежно! Нам доверяют, нас рекомендуют!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3096231206 · 6 сентября в 11:39 · 1200 просмотров (+6 сегодня)

Показывать

40 000 ₽ в месяц

367 ₽ в месяц за м², залог 40 000 ₽,
без комиссии

8 982 380-62-59

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дело и Деньги

Компания
На Авито с апреля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир Казаковцев

Дело и Деньги

«Дело и Деньги» – надёжный партнер и
эксперт в подборе качественного и
комфортного жилья для своих
покупателей.

Торговая площадь.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_sutyryna_ul_5_3416552093

Общепит, Сутырина ул., 5

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 72.5 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

35 000 ₽ в месяц

483 ₽ в месяц за м², залог 35 000 ₽, комиссия 35 000 ₽

8 919 521-10-54

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дело и Деньги

Компания

На Авито с апреля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей Зенков

Дело и Деньги

«Дело и Деньги» — надёжный партнер и эксперт в подборе качественного и комфортного жилья для своих

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_sutyryna_ul_5_3416552093

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Сутырина, 5
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Описание

Сдам в аренду помещение, используемое под бар-кальянную. Есть принудительная вытяжка, интернет, все коммуникации. Для начала своего бизнеса достаточно сделать уборку, заключить договоры с поставщиками и начать деятельность.

Густонаселённый район. Прежний арендатор успешно работал более шести лет.

Помещение сдаётся в том виде и комплектации, в котором вы его видите на фото. Ключи передадим в день подписания договора.

Остались вопросы - звоните, дам подробные пояснения

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3416552093 · 6 сентября в 15:35 · 685 просмотров (+11 сегодня)

Пожаловаться

35 000 ₽ в месяц

483 ₽ в месяц за м², залог 35 000 ₽, комиссия 35 000 ₽

8 919 521-10-54

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дело и Деньги

Компания

На Авито с апреля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей Зенков

Дело и Деньги

«Дело и Деньги» — надёжный партнер и эксперт в подборе качественного и комфортного жилья для своих покупателей.



Торговая площадь,
Октябрьский пр-кт.,
17
6 840 000



2-к. квартира,
45.1 м², 5/5 эт.
3 250 000 ₽

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_3003548185

Свободного назначения, 48 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



13 000 ₽ в месяц ▾

271 ₽ в месяц за м², залог 13 000 ₽
или предложите свою цену

8 912 712-43-97

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Арендодатель

На Авито с января 2012

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 48 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 6 мес.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_3003548185

Расположение

Кировская область, Киров, Казанская ул., 86
р-н Первомайский

Скрыть карту



13 000 ₽ в месяц ▾

271 ₽ в месяц за м², залог 13 000 ₽
или предложите свою цену

8 912 712-43-97

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Арендодатель

На Авито с января 2012

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Добрый день.

В аренду сдам помещение, квадраты на фото, использовалось под парикмахерский салон, сдаётся только напрямую без субаренды.

Стоимость аренды указана с коммунальными платежами.

Оплата месяц + залог!

сам агент

Минимальный срок аренды 6 мес.

Каникул нет.

Косметический ремонт за счёт арендатора.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3003548185 · 22 сентября в 11:50 · 2321 просмотр (+59 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_3460853494

Свободного назначения, 50 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



24 000 ₽ в месяц

480 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии
или предложите свою цену

8 982 380-65-46

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

Арендодатель

На Авито с января 2015

Завершено 53 объявления

Экологический вклад -464 кг CO₂

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 50 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

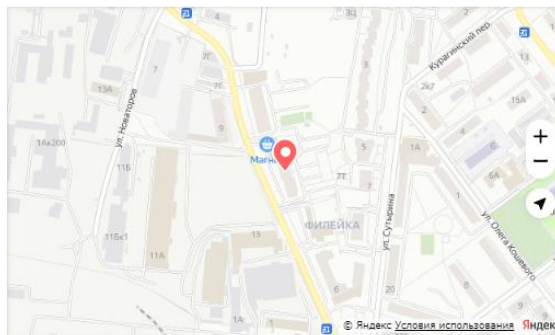
Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_3460853494

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Василия Жуковского, 6/1
р-н Октябрьский

Скрыть карту



24 000 ₽ в месяц

480 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии
или предложите свою цену

8 982 380-65-46

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

Арендодатель

На Авито с января 2015

Завершено 53 объявления

Экологический вклад -464 кг CO₂

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Сдаем в субаренду отличное помещение свободного назначения общей площадью 50 кв.м. (+отдельное помещение за дверью, можно использовать под склад) готовы рассмотреть все виды услуг... по режиму работы с 9-21ч. (не более режима работы якорного арендатора)

Якорный арендатор Озон - это высокий трафик клиентов + для вас, т.к. жители данного района увидят и ваши услуги.

Помещение расположено на красной линии ул. Жуковского д. 6 корп. 1 (УКС Авитек), на цокольном этаже жилого дома. На одной линии в доме магазин "Магнит". Вдоль дома свободный проезд с двух сторон, напротив ТЦ "Гео завод". Ведется активная застройка района.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3460853494 · 19 сентября в 23:57 · 213 просмотров (+28 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_38_m_3300168113

Торговая площадь, 38 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

20 000 ₽ в месяц

526 ₽ в месяц за м², без залога

8 912 720-74-55

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Поиск. Квартиры и офисы.

Компания

На Авито с января 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 38 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_38_m_3300168113

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Северная Набережная, 17
р-н Октябрьский

Скрыть карту



20 000 ₽ в месяц

526 ₽ в месяц за м², без залога

8 912 720-74-55

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Поиск. Квартиры и офисы.

Компания

На Авито с января 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

Описание

Предлагаем вашему вниманию помещение, расположенное по адресу улица Северная Набережная, 17. Помещение находится в оживленном районе, на первой линии. Ранее помещение использовалось под кафе, на данный момент кафе не работает. По документам 1 этаж.

Подробнее по телефону
Подойдет под любой вид деятельности.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3300168113 · 15 сентября в 15:08 · 1177 просмотров (+12 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058

Сдам торговое помещение, 182.9 м²

70 000 Р в месяц

383 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 912 701-59-35

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Единый ключ
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна Груздева




О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 182.9 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Единый ключ
Оказываем помощь в покупке и продаже недвижимости, в том числе новостроек. Проводим юридическое сопровождение сделок. Работаем с материнским капиталом.



2-к. квартира, 36.2 м², 1/1 эт.
1 050 000 Р

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_3325723058

Расположение

Кировская область, Киров, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, 55
р-н Октябрьский

70 000 Р в месяц

383 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 912 701-59-35

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Единый ключ
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна Груздева



Описание

Сдается в аренду коммерческое помещение площадью 182.9 м².

- Помещение находится на первом этаже кирпичного дома.
- Помещение разделено на зону приема клиентов (101.64 м²) и склад (81.26 м²).
- Имеет два входа: для клиентов с ул. Пятницкая, и второй вход со двора с выездом для грузового транспорта и зоной разгрузки.
- Есть выводы под видеонаблюдение и пожарную сигнализацию.
- Помещение расположено на первой линии с хорошей проходимостью и высоким трафиком клиентов.
- Электричество заведено 5х6 мм 30 кВт (можно по трёхфазной подключить до 40 кВт).
- Возможны арендные каникулы в зависимости от объема ремонтных работ.

Расположено в центре города в пяти минутах ходьбы от Театральной площади. Данное помещение подходит под торговую точку, организацию общественного питания, салон красоты, офисы.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 3325723058 · 1 сентября в 16:40 · 469 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

Единый ключ
Оказываем помощь в покупке и продаже недвижимости, в том числе новостроек. Проводим юридическое сопровождение сделок. Работаем с материнским капиталом.



2-к. квартира, 36.2 м², 1/1 эт.
1 050 000 Р



Офис: Советская ул., 7
1 250 000



4-к. квартира, 81.6 м², 3/3 эт.
2 360 000 Р

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.3_m_3331422551

Сдам помещение свободного назначения, 189.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



60 000 Р в месяц ▾

317 Р в месяц за м², залог 60 000 Р, комиссия 60 000 Р

8 919 511-31-27

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Полезные ЛюдиКиров

Компания

На Авито с марта 2021

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергеева Нина

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 189.3 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

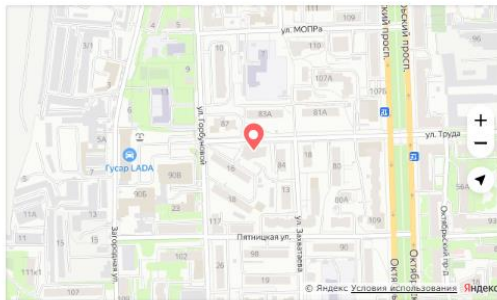
Тип аренды: прямая

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.3_m_3331422551

Расположение

Кировская область, Киров, ул. Труда, 84А
р-н Октябрьский

Скрыть карту



60 000 Р в месяц ▾

317 Р в месяц за м², залог 60 000 Р, комиссия 60 000 Р

8 919 511-31-27

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Полезные ЛюдиКиров

Компания

На Авито с марта 2021

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергеева Нина

Описание

Сдается помещение в центре города, есть своя парковка, отдельная входная группа, есть место под рекламную вывеску. Коммунальные услуги оплачиваются поверх, подойдет под:

- цех (производство или общепит) есть вытяжка, второй этаж не жилой.
- офис
- спортивный клуб

помещение можно разделить на две части.

Подробности по телефону.

Арт. 51413820

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3331422551 - 14 сентября в 12:22 - 185 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529

Сдам помещение свободного назначения, 220 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



79 000 ₽ в месяц ▾

359 ₽ в месяц за м², залог 79 000 ₽, комиссия 790 ₽

8 985 850-65-82

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Киров

Компания

На Авито с июня 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Байрамов Самид

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 220 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_220_m_3215977529

Расположение

Кировская область, Киров, микрорайон Коминтерновский,
Клубная ул., 8
р-н Первомайский

Скрыть карту ^



79 000 ₽ в месяц ▾

359 ₽ в месяц за м², залог 79 000 ₽, комиссия 790 ₽

8 985 850-65-82

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Киров

Компания

На Авито с июня 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Байрамов Самид

Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения в самом центре мкр. Коминтерн, недалеко от площади Коминтерна. Помещение располагается на пересечении улиц П.Корчагина и Клубная, на 1-м этаже 4-х этажного кирпичного дома. Имеется два отдельных входа плюс дополнительно зона выгрузки со двора, высота потолков - более 3-х метров, имеется свой санузел. Помещение можно использовать в различных целях: магазин, точка общепита, салон красоты, медицинские услуги, пекарня и т.д.

Есть возможность объединить это помещение со смежным, тогда общая площадь получится 350 кв. метров. Стоимость аренды в таком случае составит 120 тысяч рублей в месяц !!!

Также можно взять в аренду соседнее смежное помещение площадью 130 кв. метров за 50 тысяч рублей в месяц !!!

Показ помещения по предварительной договоренности.

Лот №473823

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3215977529 · 24 сентября в 18:27 · 576 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

kirov.cian.ru/rent/commercial/291958542/ Обновлено: 30 авг, 14:59 37 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 53 м²

Кировская область, Киров, р-н Октябрьский, мкр. Филейка, ул. Свердлова, 32а [На карте](#)

В избранное Показать



15 фото

Площадь: 53 м² Этаж: 1 из 12 Помещение: Свободно

Сдается Коммерческое помещение в районе Филейки!

- Адрес: Свердлова 32А (недалеко от трамплина)
- Новый жилой дом, кирпичный
- Общая площадь: 53,1 м.кв.
- Что можно разместить: Любая сфера деятельности
- Этаж: Цокольный
- Потолки: 3 метра
- Отделка: Чистовая

Информация подробнее на фото, а также по телефону

Отдел коммерческой недвижимости ООО "Кьяра"

18 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 17 400

Цена за метр 4 076 ₽ в год

Налог НДС не включен

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 995 246-60-40

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кьяра
Документы проверены

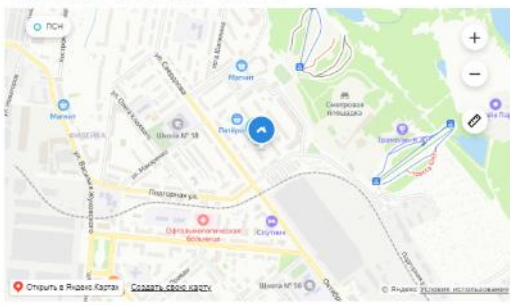
РИЕЛТОР
Дмитрий Советов

В Кирове пройдет бесплатный мастер-класс вокала

kirov.cian.ru/rent/commercial/291958542/ Фотографии (15) Описание На карте Показать объявления

Свободное назначение, 53 м²

Показать рядом Инфраструктура Панорама



Год постройки	2012	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	53 м ²
Статус участка	В собственности		

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 995 246-60-40

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кьяра
Документы проверены

РИЕЛТОР
Дмитрий Советов

В Кирове пройдет бесплатный мастер-класс вокала

avito.ru/ponezhukay/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_2852157368

Барная стойка

Добавить в избранное

Добавить заметку

4 000 Р

или предложите свою цену

8 918 334-63-51

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Эмма

Частное лицо

На Авито с июля 2015

Э

Подписаться на продавца



Адрес

Республика Адыгея, Теучежский р-н, Джиджихабльское
сельское поселение, аул Джиджихабль, ул. М. Апсальмова

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Ширина, см: 40

Состояние: Б/у

Высота, см: 103

Тип стола: Барный

Длина в сложенном виде, см: 196

Форма: Прямоугольный

Длина в разложенном виде, см: 230

Раскладной механизм: Есть

Описание

Продаётся барная стойка в хорошем состоянии.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 2852157368 · 31 августа в 14:27 · 334 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/saratov/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_derevyannaya_3345627639

Барная стойка деревянная

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку

5 000 ₽

или предложите свою цену

8 917 210-85-33

Написать сообщение

Отвечает около часа

ИП Суслев Александр

Михайлович

4.5 ★★★★★ 8 отзывов

Частное лицо

На Авито с октября 2012

1 продажа с Авито Доставкой

Документы проверены



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Саратовская область, Саратов, Филтровка ул., 1
р-н Волжский

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип стола: Барный

Форма: Угловой

Раскладной механизм: Нет

Цвет столешницы: Коричневый

Материал столешницы: Дерево

Материал основания: Дерево

Для чего подойдёт: Бар/кафе

Описание

Барная стойка в хорошем основании, натуральное дерево, отделка вагонка. В настоящий момент разобрана для транспортировки.

Спросите у продавца

Здравствуй!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3345627639 · 16 сентября в 09:23 · 45 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/sol-iletsk/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_3254361242

Барная стойка

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 000 ₽

или предложите свою цену

8 905 816-95-22

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

галия

4,3 ★★★★★ 6 отзывов

Частное лицо

На Авито с октября 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Оренбургская область, Соль-Илецкий г.о., Соль-Илецк,
Мемориальный парк

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип стола: Барный

Форма: Угловой

Раскладной механизм: Нет

Ширина, см: 55

Высота, см: 120

Длина, см: 170

Цвет столешницы: Коричневый

Материал столешницы: Дерево

Материал основания: ДСП

Что есть у товара: Полка

Для чего подойдёт: Бар/кафе, Гостиная

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3254361242 - 22 сентября в 08:56 - 70 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/perm/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_reseshn_3119172203

Барная стойка ресепшн

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

2 000 ₽

или предложите свою цену

8 982 250-63-29

Написать сообщение

Отвечает около часа

Алексей

5,0 ★★★★★ 4 отзыва

Компания

На Авито с марта 2015

Документы проверены



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Пермский край, Пермь, ул. Крупской, 30
р-н Мотовилихинский

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип стола: Барный

Форма: Прямоугольный

Раскладной механизм: Нет

Описание

Продаётся ресепшен в хорошем состоянии, удобен для работы, внутри много полочек, сделан из хороших массивных материалов. Стоит как на фото, в комплекте есть дополнительные полки за стеклом. Если вдруг нужно ресепшен можем разобрать, сверху наклеена пленка её тоже можем убрать, под ней в нормальном состоянии. Стекло в идеальном состоянии. Продаётся из за ненадобности. Самовывоз. Торг возможен, предлагайте.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3119172203 · 24 сентября в 07:53 · 339 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/krasnodar/mebel_i_interer/barnaya_stoyka_3451649372

Барная стойка

Добавить в избранное

Добавить заметку



1 500 ₽

или предложите свою цену

Наличие: несколько

8 989 140-20-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Алина

5.0 ★★★★★ 4 отзыва

Частное лицо

На Авито с сентября 2018



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Краснодарский край, Краснодар, Тургеневский мост
р-н Западный

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип стола: Другой

Форма: Прямоугольный

Раскладной механизм: Нет

Ширина, см: 40

Высота, см: 115

Длина, см: 181

Описание

Стойка б/у. Использовалась как барная стойка на пивной точке. Есть следы эксплуатации.

В наличии две штуки. Цена за одну!!!

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3451649372 · 8 сентября в 22:38 · 140 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/krasnodar/mebel_i_interer/bamaya_stoyka_reseshn_3449743683

Барная стойка ресепшн

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 000 ₽

или предложите свою цену

8 987 351-14-30

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Дмитрий

5.0 ★★★★★ 14 отзывов

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

Документы проверены



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Краснодарский край, Краснодар, Центральный
внутригородской округ, микрорайон Центральный, ул.
Митрофана Седина, 64
р-н Центральный

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип стола: Барный

Форма: Прямоугольный

Раскладной механизм: Нет

Ширина, см: 60

Высота, см: 100

Длина, см: 200

Цвет столешницы: Другой

Материал столешницы: Дерево

Материал основания: Дерево

Что есть у товара: Полка

Для чего подойдет: Бар/кафе, Кухня,
Гостиная, Балкон, Сад

Описание

Продаю барную стойку/ресепшн. Сделана из дерева, внутри имеются полки.
Состояние нормальное. Возможен торг

Спросите у продавца

Здравствуй!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3449743683 · 7 сентября в 13:31 · 123 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/tyumen/mebel_i_interer/stoyka_barnaya_iz_md_f_150h127h80_chernaya_3507195581

Стойка барная из мдф 150x127x80 черная

Добавить в избранное Добавить заметку

3 000 Р

или предложите свою цену

Наличие: несколько

8 982 931-33-79

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Юрий Иванов

5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Частное лицо

На Авито с декабря 2016



12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Тюменская область, Тюмень, ул. Герцена, 84/2
р-н Калининский

Показать карту

Характеристики

Тип товара: Столы

Состояние: Б/у

Доступность: Под заказ

Тип стола: Барный

Форма: Прямоугольный

Раскладной механизм: Нет

Ширина, см: 80

Высота, см: 127

Длина, см: 150

Цвет столешницы: Чёрный

Материал столешницы: МДФ

Материал основания: МДФ

Что есть у товара: Полка

Для чего подойдёт: Бар/кафе, Кабинет,
Балкон, Сад

Описание

Продается 5 барных стоек с полноценной рабочей зоной
Скреплены между собой, но продаются как вместе, так и отдельно.
Забрать можно будет только после 30 числа.

Спросите у продавца

Здравствуй!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3507195581 · 14 сентября в 14:05 · 67 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/irkutsk/oborudovanie_dlya_biznesa/barnaya_stoyka_dlya_kafe_3411786545

Главная > ... > Для ресторана > Другое

Барная стойка для кафе

♥ Добавить в избранное ■ Добавить заметку



Вид оборудования: Для ресторана Состояние: Б/у
Вид оборудования для ресторана:
Другое

Иркутская область, Иркутск, микрорайон Первомайский
р-н Свердловский

Показать карту

Барная стойка 4000 руб

№ 3411786545 · 16 сентября в 05:40 · 241 просмотр (+12 сегодня)

Пожаловаться

4 000 ₽

или предложите свою цену

8 984 270-72-34

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Петр

4.3 ★★★★★ 5 отзывов

Частное лицо

На Авито с апреля 2023

Документы проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/naberezhnye_chelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horosheem_sostoyanii_3681719836

Стенка горка, Польша, в хорошем состоянии

♥ Добавить в избранное ■ Добавить заметку



Адрес

Республика Татарстан, Набережные Челны, 23-й комплекс, 12
р-н Автозаводский

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы	Цвет: Коричневый
Тип товара: Буфет	Материал: МДФ
Состояние: Б/у	Ширина, см: 300
Доступность: В наличии	Высота, см: 180
Тип дверей: Распашные	Глубина, см: 50
Количество створок: 4	

Описание

Хорошее состояние

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3681719836 · 2 сентября в 10:45 · 181 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

3 000 ₽

или предложите свою цену

8 987 211-09-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Светлана

3.0 ★★★★★ 2 отзыва

Частное лицо

На Авито с июля 2014

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/arzamas/mebel_i_interer/stenka_gorka_bu_3082817986

Стенка горка бу

Добавить в избранное

Добавить заметку



5 000 ₽

или предложите свою цену

8 915 950-94-76

Написать сообщение

Михаил

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

M

Подписаться на продавца

Адрес

Нижегородская область, Арзамас

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Доступность: В наличии

Тип товара: Другой

Тип дверей: Распашные

Состояние: Бу

Описание

Продам стенку горку бу в хорошем состоянии. Самовывоз

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3082817986 - 6 сентября в 18:22 - 213 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/tolyatti/mebel_i_interer/stenka_modulnayaiz_semi_moduley_gorka_2071387238

Стенка модульная (из семи модулей) «горка»

2 500 Р

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 987 911-02-27

Написать сообщение

МИХАИЛ

4,9 ★★★★★ 34 отзыва

Частное лицо

На Авито с августа 2013

38 продаж с Авито Доставкой

Документы проверены



Подписаться на продавца

Адрес

Самарская область, Тольятти, улица Баныкина
р-н Центральный

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Тип товара: Другой

Состояние: Б/у

Описание

Продам модульную стенку «ГОРКА» в гостиную. Состояние хорошее. Торг на месте.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправьте Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 2071387238 · 26 августа в 18:11 · 642 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/sevastopol/mebel_i_interer/zabronirovano_stenka_gorka_bu_3299228120

Забронировано Стенка горка бу

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

3 000 ₽

или предложите свою цену

8 918 454-38-30

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Юлия

5,0 ★★★★★ 1 отзыв

Частное лицо

На Авито с июня 2021



Подписаться на продавца



Адрес

Севастополь, ул. Дмитрия Ульянова, 2

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Тип товара: Другой

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип дверей: Другой

Количество створок: 2

Материал: Дерево, ДСП, Стекло

Ширина, см: 290

Высота, см: 205

Глубина, см: 60

Описание

Стенка-горка б/у.
Шкафы с подсветкой (4 полки, стекло)
Есть следы эксплуатации (фото)
Самовывоз!

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3299228120 · 1 сентября в 12:34 · 703 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/novyy_hushet/mebel_i_interer/stenka_gorka_3123694675

Стенка горка

Добавить в избранное Добавить заметку

2 000 ₽

или предложите свою цену

8 989 492-36-03

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

A77

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Частное лицо

На Авито с июня 2017

Экологический вклад -4800 кг CO₂

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Республика Дагестан, г.о. Махачкала, с. Новый Хушет, ул.
Гагарина
р-н Ленинский

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Тип товара: Шкаф

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Тип дверей: Распашные

Цвет: Коричневый

Материал: Дерево

Описание

Горка, натуральное дерево, производство Румыния.

Хорошо подойдёт в летнюю кухню или в дом, желательно произвести небольшую реставрацию, чтобы была как новая, есть ещё стол и стулья, смотрите в профиле. Срочно и недорого.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

Для покупки этого товара могут быть ограничения по возрасту. Будьте готовы показать продавцу документ, удостоверяющий личность.

№ 3123694675 · 30 августа в 19:08 · 147 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/tolyatti/mebel_i_interer/mebelnaya_stenka_gorka_3116853622?location=632270

Мебельная стенка горка

Добавить в избранное Добавить заметку



5 000 Р

или предложите свою цену

Купить с доставкой

Об Авито Доставке

8 960 823-26-63

Написать сообщение

Отвечает около часа

Юрий

5,0 ★★★★★ 138 отзывов

Компания

На Авито с октября 2012

85 продаж с Авито Доставкой

Документы проверены



37 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юрко

Адрес

Самарская область, Тольятти, ул. Ворошилова, 63
р-н Автозаводский

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Доступность: В наличии

Тип товара: Шкаф

Тип дверей: Другой

Состояние: Б/у

avito.ru/tolyatti/mebel_i_interer/mebelnaya_stenka_gorka_3116853622?location=632270

Описание

Внимание!!! Стенка готова к вывозу к новым хозяевам!

Мебельная стенка горка в хорошем состоянии, мебель качественная, без особых нюансов, все работает, открывается и закрывается! Есть потертости, но не критичные! Можно на дачу или в частный дом, по желанию! В буфете имеется встроенная подсветка, сам делал! Светильники в подарок!
Продаю в связи со сменой мебели и ремонтом!
Фото сделаю какие угодно!
Также сделаны дополнительные полки внутри шкафов!
Общая длина около 5 метров!
Помогу с погрузкой!
Возможна продажа частями:
на 1 фото комплект 5000 рублей!
Весь комплект 7000 рублей!

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

Для покупки этого товара могут быть ограничения по возрасту. Будьте готовы показать продавцу документ, удостоверяющий личность.

5 000 Р

или предложите свою цену

Купить с доставкой

Об Авито Доставке

8 960 823-26-63

Написать сообщение

Отвечает около часа

Юрий

5,0 ★★★★★ 138 отзывов

Компания

На Авито с октября 2012

85 продаж с Авито Доставкой

Документы проверены



37 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юрко

№ 3116853622 - 27 августа в 14:48 - 747 просмотров (+16 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/ufa/mebel_i_interer/stenka_gorka_3355619648

Стенка горка

Добавить в избранное

Добавить заметку

1 500 ₽

или предложите свою цену

8 965 927-91-74

Написать сообщение

Ильвира

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

1 продажа с Авито Доставкой

Экологический вклад -19 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Республика Башкортостан, Уфа, ул. Калинина, 16
р-н Орджоникидзевский

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Тип товара: Шкаф

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Цвет: Коричневый

Материал: ДСП

Ширина, см: 80

Высота, см: 204

Глубина, см: 34

Описание

Горка, состояние хорошее, только на одной дверке стекло нужно закрепить.
В разобранном состоянии.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3355619648 · 18 сентября в 13:12 · 230 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/naberezhnye_chelny/mebel_i_interer/stenka_gorka_polsha_v_horoshem_sostoyanii_3681719836

Стенка горка, Польша, в хорошем состоянии

3 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 211-09-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Светлана

3.0 ★★★★★ 2 отзыва

Частное лицо

На Авито с июля 2014



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Республика Татарстан, Набережные Челны, 23-й комплекс, 12
р-н Автозаводский

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Шкафы

Цвет: Коричневый

Тип товара: Буфет

Материал: МДФ

Состояние: Б/у

Ширина, см: 300

Доступность: В наличии

Высота, см: 180

Тип дверей: Распашные

Глубина, см: 50

Количество створок: 4

Описание

Хорошее состояние

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3681719836 · 2 сентября в 10:45 · 181 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/ermakovskoe/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_2713081911

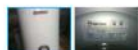
Водонагреватель

3 500 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Юлия Синачева

5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Частное лицо

На Авито с октября 2017

1 продажа с Авито Доставкой

Экологический вклад -4920 кг CO₂



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Красноярский край, Ермаковский р-н, с. Ермаковское

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Сантехника,
водоснабжение и сауна
Подкатегория: Водоснабжение и
канализация

Тип товара: Водонагреватели
Состояние: Б/у

Описание

Водонагреватель на 30 литров. Имеет 3 режима работы- 700 ватт, 1300 ватт и 2000 ватт. Полностью обслужен, установлен новый ТЭН.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 2713081911 · 22 сентября в 19:07 · 287 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/ishlei/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nastenny_ariston_bu_2767941695

Водонагреватель настенный Аристон 6/у

3 500 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 078-04-40

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Александр

5.0 ★★★★★ 4 отзыва

Частное лицо

На Авито с ноября 2013

Экологический вклад -15900 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Чувашская Республика, Чебоксарский муниципальный округ,
село Ишлей, Базарная улица, 12

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Сантехника,
водоснабжение и сауна
Подкатегория: Водоснабжение и
канализация

Тип товара: Водонагреватели
Состояние: Б/у

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 2767941695 - 28 августа в 20:05 - 125 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_bu_2971213842?location=632270

Водонагреватель накопительный бу

5 000 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



Купить с доставкой

От 1 дня

Добавить в корзину

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет

Об Авито Доставке

8 917 260-02-92

Написать сообщение

Таня Иванова

Частное лицо

На Авито с декабря 2017



Подписаться на продавца

Адрес

Республика Татарстан, Казань

- Кремлёвская ⚡ до 5 мин.
- Площадь Тукая ⚡ 16-20 мин.
- Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Сантехника, водоснабжение и сауна

Подкатегория: Аксессуары для ванной

Состояние: Б/у

Описание

Продаётся водонагреватель -Edisson, , накопительный. Объём бака --- 30 л.
Способ нагрева -- электрический. Максимальная температура нагрева +75
градусов. В отличном состоянии! . Б/у. Установка -- вертикальная , настенная.
Отлично подойдет на дачу или в съёмную квартиру. ! Звонить с 11 до 20 ч .

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 2971213842 · 21 сентября в 18:39 · 135 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/pestretsy/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_l_3206225813

Главная > ... > Сантехника, водоснабжение и сауна > Водоснабжение и канализация > Водонагреватели

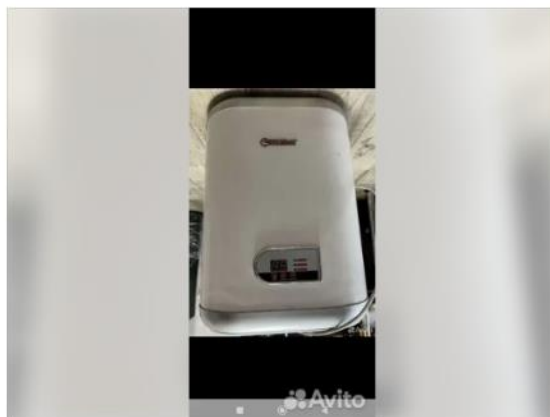
Водонагреватель накопительный 30 л

5 500 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 986 910-28-54

Написать сообщение

Здурд

3.0 ★★★★★ 2 отзыва

Частное лицо

На Авито с июня 2013

Документы проверены

Э

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Пестречинское
сельское поселение, с. Пестрецы

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Сантехника,
водоснабжение и сауна
Подкатегория: Водоснабжение и
канализация

Тип товара: Водонагреватели
Состояние: Б/у
Доступность: В наличии

Описание

Водонагреватель Термекс, полностью исправный. Произведено обслуживание,
очистка баков и тегов.
Тип водонагревателя накопительный, плоский, 30 литров.
Подключение к стандартной розетке, установка вертикальная, подводка нижняя.
Материал внутреннего бака НЕРЖАВЕЙКА
Могу привезти и подключить в систему водоснабжения, по договоренности

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3206225813 · 30 августа в 12:03 · 122 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/samara/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_l_3364729051

Водонагреватель накопительный 30 л

♥ Добавить в избранное

■ Добавить заметку

3 500 ₽

или предложите свою цену

8 917 972-83-47

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Петр

5,0 ★★★★★ 2 отзыва

Компания

На Авито с декабря 2011

1 продажа с Авито Доставкой

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Самарская область, Самара, пр-т Кирова, 24

• Юнгородок ⚡ 21-30 мин. • Кировская ⚡ от 31 мин.

• Безымянка ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Сантехника,
водоснабжение и сауна
Подкатегория: Водоснабжение и
канализация

Тип товара: Водонагреватели
Состояние: Б/у
Доступность: В наличии

Описание

Продам водонагреватель в отличном состоянии, куплен несколько лет назад, установлен, работает, но не пользовался. Могу показать как работает, сейчас не снят. Торг.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3364729051 · 11 сентября в 18:43 · 257 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/surgut/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_l_3421595687

Водонагреватель накопительный 30 л

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 000 ₽

или предложите свою цену

8 912 510-32-73

Написать сообщение

Отвечает около часа

оформитель

Частное лицо

На Авито с февраля 2022

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Адрес

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,
Сургут, Университетская ул., 39
р-н Северо-восточный жилой

[Показать карту](#)

Характеристики

Вид товара: Сантехника,
водоснабжение и сауна
Подкатегория: Водоснабжение и
канализация

Тип товара: Водонагреватели
Состояние: Б/у
Доступность: В наличии

Описание

Водонагреватель "Атлант" б/у в исправном состоянии.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3421595687 · 13 сентября в 11:55 · 325 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/yurev-polskiy/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_l_3443619351

Водонагреватель накопительный 30 л

3 000 ₽

или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 919 020-96-34

Написать сообщение

Николай

Частное лицо

На Авито с июля 2015

Н

Подписаться на продавца

Адрес

Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, муниципальное образование город Юрьев-Польский, Юрьев-Польский, Авангардский пер., 9

[Показать карту](#)

Характеристики

Вид товара: Сантехника, водоснабжение и сауна
Подкатегория: Водоснабжение и канализация

Тип товара: Водонагреватели
Состояние: Б/у
Доступность: В наличии

Описание

Водонагреватель б/у в рабочем состоянии

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3443619351 · 21 сентября в 16:21 · 51 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_nakopitelnyy_30_l_2_kvт_bu_3289556867

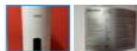
Водонагреватель накопительный 30 л, 2 кВт, 6/у

6 000 Р

или предложите свою цену

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 958 793-57-97

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Елена

5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Частное лицо

На Авито с сентября 2014

Экологический вклад -4810 кг CO₂



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Адрес

Воронежская область, Воронеж, ул. Кривошеина, 13/4
р-н Ленинский

Показать карту

Характеристики

Вид товара: Каминь и обогреватели

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

Описание

Продаётся водонагреватель б/у, 30 л, мощность 2 кВт.
В эксплуатации был недолго. Небольшой торг.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Отправите Авито Доставкой?

Когда можно посмотреть?

№ 3289556867 - 23 сентября в 09:47 - 9 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (в т.ч. правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, копии документов технической инвентаризации)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "27" апреля 2012 года

Документы-основания: • Распоряжение "О приеме-передаче здания облдрамтеатра" от 08.12.2011 №05-1000, выдавший орган: Департамент государственной собственности Кировской области

• Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 22.12.2011

Субъект (субъекты) права: Кировское областное государственное бюджетное учреждение культуры "Кировский областной ордена Трудового Красного Знамени драматический театр имени С.М. Кирова", ИНН: 4347024968, ОГРН: 1034316561377, дата гос.регистрации: 08.02.1996, наименование регистрирующего органа: Администрация города Кирова (обл.) Регистрационно-лицензионная палата, КПП: 434501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Кировская область, г.Киров, ул.Московская, 37

Вид права: Оперативное управление

Объект права: Здание облдрамтеатр, назначение: драматический театр, 4 - этажное, общая площадь 8 386,8 кв.м, инв.№ 14361, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Московская, д.37

Кадастровый (или условный) номер: 43-43-01/598/2011-339

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2012 года сделана запись регистрации № 43-43-01/337/2012-077

**КИРОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Креницына А.В.

М.П. (подпись)

43-АВ 780568

Министерство строительства РФ

01/07/2015 10:00:00 AM

Мул БТУ

Наименование бюро технической инвентаризации
КЧДООБ

Город (пос.)

Киров

Район

Table 1. *Continued*

МУП БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

здание Облдрамтеатр

по улице

(пер) Московской № 37

Квартал №

Инвентарный № 14361

1. Регистрация права собственности
(Реестровый № _____)

[illegible]

Учет запрещений и арестов

[illegible]

13 Ограждения и сооружения на участке

[illegible]

14 Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

№ 15 "Март" 2001 г.

Исполнила В. Козь (Ксензовед)

$\square''$ _____ r

Проверил _____

□ " 3

ачальник бюро _____

15 Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	__ . __ . __ г.	__ . __ . __ г.	__ . __ . __ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

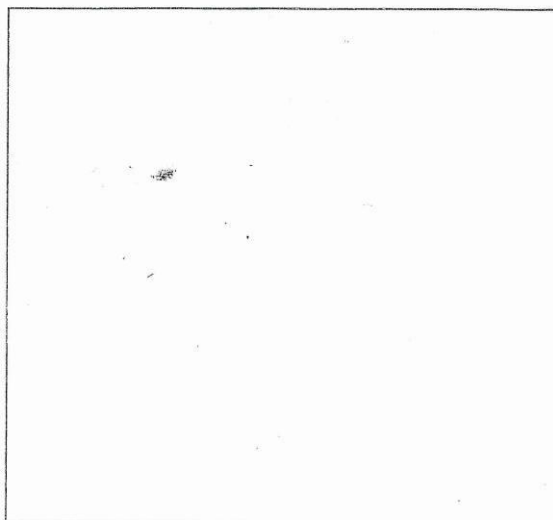
12. Техническое описание служебных построек

[illegible][illegible]

Стоимость служебных построек

[illegible]

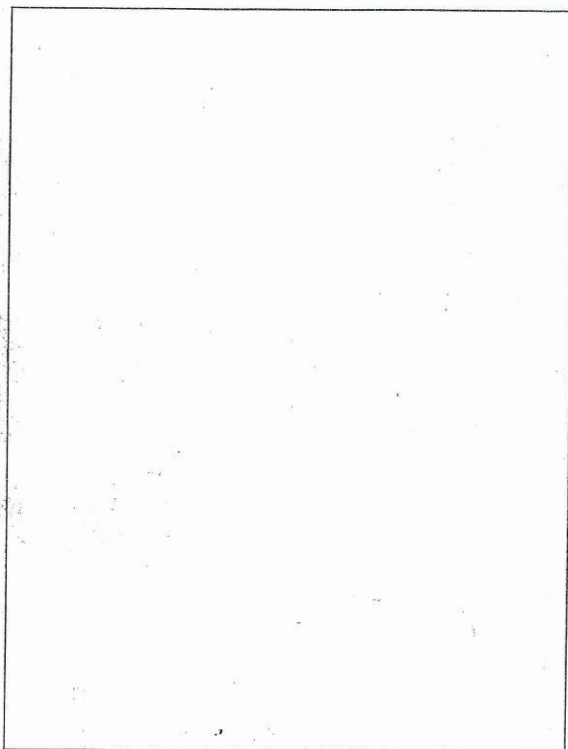
2. План земельного участка
(Масштаб 1 : 500)



3. Экспликация земельного участка - кв.м.

[illegible]

4. Поэтапный план дома
(Масштаб 1 : 100)



10. Техническое описание нежилых пристроек к основному строению

Наименование конструктивных элементов	Бетон с добавкой пластификатора маркира 1		Дополнительное количество бетона по таблице	Центности коэффци.	Уд. вес по площади пола и ступеней		Дополнительное количество бетона по таблице	Центности коэффци.	Уд. вес по площади пола и ступеней		Дополнительное количество бетона по таблице	Центности коэффци.	Уд. вес по площади пола и ступеней
	маркира 1	маркира 2			по площади пола и ступеней	по площади пола и ступеней			по площади пола и ступеней				
Фундамент	бетона	бетона											
Стены	куриной	куриной											
Полы	бетон	бетон											
Крыша	железобетон	железобетон											
Перекрытия	деревянные	деревянные											
Окна	—	—											
Двери	проем	проем											
Вн. отделка	эл.-б.	эл.-б.											
Разные работы	штук.-п.	штук.-п.											
Итого	55%	100 X	X	'	55	100 X	X				100 X	X	

[illegible]

Исчисление стоимости основной и отдельных частей строения и пристроенных к нему частей

Плани по плану	Наименование частей строения и пристроек	№ этажей	Стоимость строения по табл.	Площадь, кв.м.	Стоян. изм., коэффици.	Стоян. изм. прям.	Надобавки в стоимо- сти измоститель		Стоимость измоститель с поправк.	Объем м3 Плещ. м2	Востанов. стоимость	% износа	Выйдет стоимость
							к-л п-л	к-л п-л					
1	Основное строение	3/4	37.80	10	37.80		1.14		49-09.53	50		39	
1	Вход Следвал пристрой	2/2	12-80						12-80	66		55	
2	Вход Следвал пристрой	2/2	12-80						12-80	66		55	

[illegible]

Общие сведения

Наименование: Драматический театр Год постройки: 1939
Использование: тоже этажность: _____
Количество мест (мощность): _____
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

6. Благоустройство строения (по полезной площади в кв. м.)

[illegible]

7. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения
(подвалов, полуподвалов, мезонинов, мансард и пристроек)

Листы по плану	Наименование частей строения и пристрой	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
A	Подвал	$12,65 \times 43,30$	547,7	4,50	2465
A	Основная часть	$43,30 \times 44,15$ (с учетом эркера)	1914,7	18,25	34889
A	Основная часть	$(43,30 \times 13,05) + (14,22 \times 50,68) +$ $+ (4,45 \times 5,25) + (5,18 \times 4,45) +$ $+ [(3,30 \times 2,016) + (8,19 \times 0,65)] \times 4$	1552,2	13,80	18660
	—	$21,20 \times 22,91$	531,7	5,30	3136
	Крыльцо	$(23,75 \times 8,65) + (5,18 \times 4,20) + (6,25 \times 4,20) +$ $+ [(3,30 \times 2,016) + (8,19 \times 0,65)] \times 6$	239,8		
	Крыльцо	$8,60 \times 3,30$	31,7		
1	Пристрой	$9,58 \times 2,15$	20,6	3,20	6,6
2	Пристрой	$9,58 \times 2,15$	20,6	3,20	6,6

5. Экспликация к поэтапному плану дома

[illegible]

Примечание: Площади летних жилых помещений записываются

ЗА ИТОГОМ ЭКСПЛИКАЦИИ.

8. Описание конструктивных элементов строения и определение износа

8. Описание конструктивных элементов строения и определение износа										Литера	
МДБ по ГОСТу	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция и/или системы, отделка и т.п.)	Техническое состояние (описание, оценка, дефекты, повреждения, причины и т.п.)	Усредненный балл	Усредненный коэффициент	Уд. вес после износа	Уд. вес после износа	Процент износа к элементу	Процент износа к строению (по п. 1.1.8)	Текущие изменения	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундамент	Бутовый	удовлетв	5	1	5	20	1.0			
		пестница	на ж.в. Коссау	—	2	1	2	20	0.4		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные 1-го в. в. в.	—	16	1	16	40	6.4			
3	Перегородки	механическое устройство	—	9	1	9	20	1.8			
4	Перекрытия	Плиты	—	10	1	10	25	2.5			
		Междуполные	Земляные	—	3	1	3	20	0.6		
5	Крыша	плоская	удовлетв	4	1	4	45	1.8			
6	Полы	1-го этажа	удовлетв	8	1	8	55	4.4			
		Полы	2-го этажа	удовлетв	1	1	1	20	0.2		
7	Прочие	Окна	удовлетв	11	1	11	55	6.1			
8	Отделка	Внутренняя	удовлетв	13	1	13	60	7.8			
		Внешняя	штукатурка	удовлетв	2	1	2	50	1.0		
9	Отопление	Центральное	удовлетв	2	1	2	50	1.0			
10	Кузовные	Кузовные	удовлетв	2	1	2	50	1.0			
		Ремонтные работы (отделка, лестницы и т.п.)	Ремонтные работы	удовлетв	2	1	2	50	1.0		
Итого:				100	x	100	x	39.1	x		

$$\text{Процент износа, приведенный к } 100 = \frac{39.1}{100} \times 100 = 39.1\%$$

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кирове по улице (пер.) Московской № 37

Дата записи	Легенда плану	Этаж (наименование помещений и комнат)	№ помещения (квартиры, коридора, склада и т.д.)	Наименование частей помещений: кухни, комнаты, ванной комнаты, туалета, коридора, кладовых, прихожей, комнаты, туалета, кухни, спальни и т.д.	Формирование помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратные метры, в т.ч. площадь помещений под лестницей														Высота помещений по внутреннему обмеру
						Кухня (проезд) (общая)				Складские										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
15.03.01	A	подвал	1	Лестничная клетка				7.9									7.9	4.20		
			2	подсобная				98.6									98.6	"		
			3	— " —				14.3									14.3	"		
			4	— " —				125.3									125.3	"		
			5	— " —				114.3									114.3	3.03		
			6	Бойлерная				48.1									48.1	4.20		
			7	подсобная				21.1									21.1	"		
			8	— " —				32.3									32.3	"		
			9	Лестничная клетка				8.1									8.1	"		
						Итого:		420.0									420.0			
			1	склад							20.5						20.5	3.30		
			2	— " —							37.1						37.1	"		
			3	кабинет			13.0										13.0	"		
			4	туалет				1.7									1.7	"		
			5	коридор				6.3									6.3	"		
			6	подсобная				13.4									13.4	"		
			7	коридор				3.0									3.0	"		
			8	Лестничная клетка				9.3									9.3	3.40		
			9	коридор				3.8									3.8	"		
			10	машинный цех					4.7								4.7	"		
			11	подсобная							3.9						3.9	"		
			12	кладовка							2.4						2.4	"		
			13	подсобная							3.2						3.2	"		
			14	— " —							2.5						2.5	"		

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кирове по улице (пер.) Московской № 37

МУП БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ[illegible][illegible]

к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кирове по улице (пер.) Московской № 37

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кирове по улице (пер.) Московской

МУП БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
№ 37

[illegible][illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кирове по улице (пер.) Московской № 37

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке),					Планы по внутреннему обмеру в квадратный метр, в т. ч. прописанная площадь помещений													Всего помещений по внутреннему обмеру	
Дата записи	Литера плана	Этаж и номер помещения (включая подвалы)	Назначение частей помещения: жилая комната, кухонное помещение, ванная комната, бытовое помещение, кухня, прихожая, коридор, ванная, туалет, спальня и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Мультипрофиль Общественный													общедомовая площадь кв. м.	
					основания	эксплуатация	основания	эксплуатация	основания	эксплуатация	основания	эксплуатация	основания	эксплуатация	основания	эксплуатация			
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
15.03.01	A	II	25	Кабин. зав. интер. частью		11.8										11.8	3.4		
			26	Грим. уборная			11.2									11.2			
			27	— " —			11.1									11.1			
			28	— " —			11.6									11.6			
			29	— " —			22.1									22.1			
			30	Лестничная клетка			17.2									17.2			
			31	— " —			10.9									10.9			
			31А	Коридор			16.7									16.7			
			32	Кабинет		20.7										20.7			
			33	Мойка					8.2							8.2			
			34	Буфет				139.5								139.5			
			35	Амфиатеатр		245.1										245.1			
			36	— " —			1.2									1.2			
			37	— " —			5.2									5.2			
			38	— " —			4.5									4.5			
			39	— " —			4.5									4.5			
			40	— " —			5.2									5.2			
			41	— " —			1.2									1.2			
			42	— " —			3.3									3.3			
			43	— " —			4.3									4.3			
			44	Коридор			4.3									4.3			
			45	— " —			4.5									4.5			
			46	— " —			7.0									7.0			
			47	— " —			4.5									4.5			
			48	перегородка			15.6									15.6			
			49	полза		3.3										3.3			
						Итого	448.4	997.6	290.6	25.0							1751.6		

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

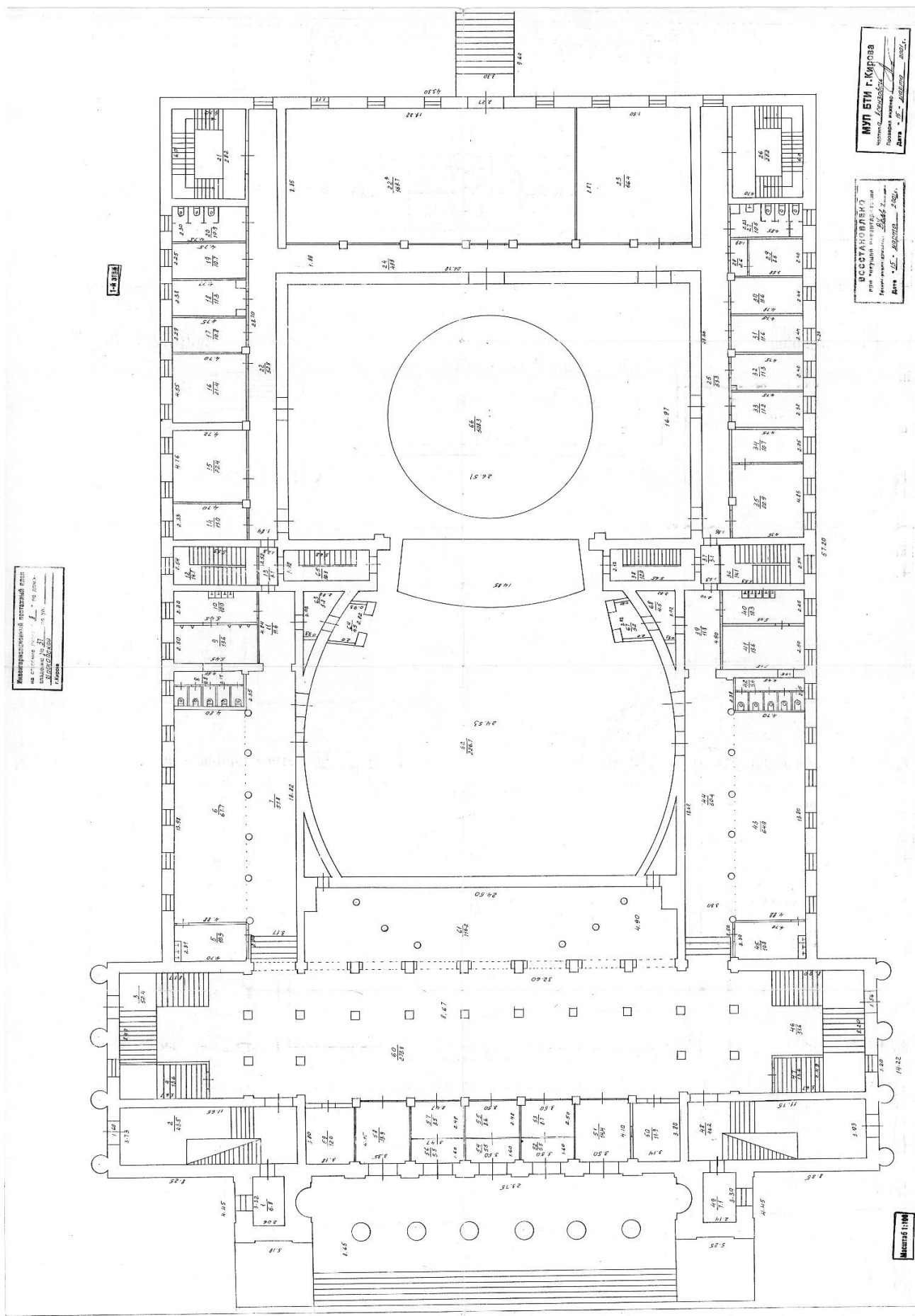
к поэтапному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кирове

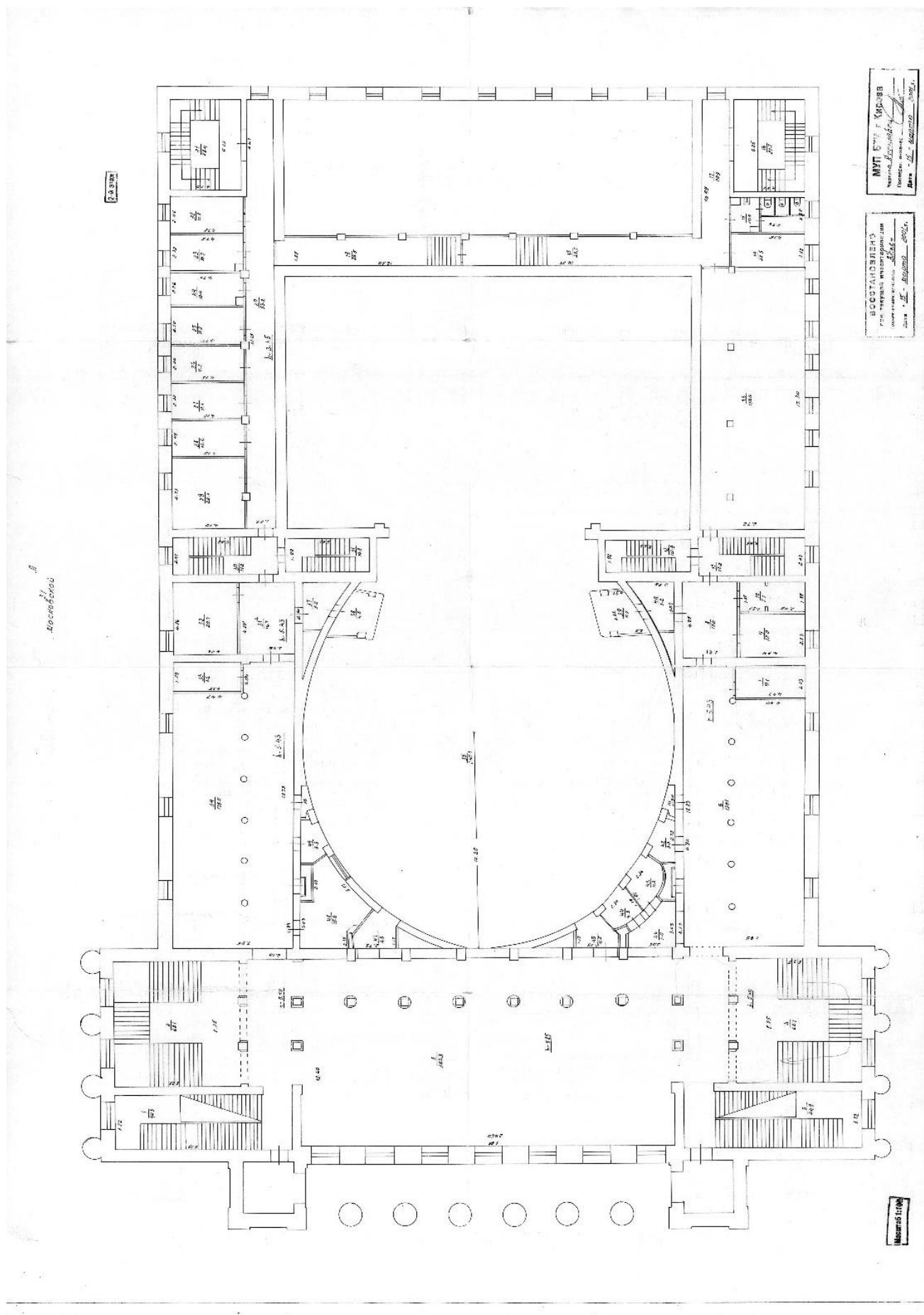
по улице (пер.) Московской № 37

МУП БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

[illegible]

Дата записи	Литера по плану	Этаж (комната, подвал, цех, гараж и др.)	Назначение помещений (подвалы, цехи, гаражи, склады и др.)	Назначение частей помещений: жилая комната, кухонное помещение, классная комната, бытовая комната, спальня, прихожая, коридор, ванная, туалет, санузлы и т.д.	Фактически площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратный метр, в т. ч. площадь застроенная под коммунальные услуги										Высота помещений по внутреннему обмеру		
						Кухонно-столовая		Складская		Жилая		Общественная		Другая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
15.03.01	А	IV		1. Костюмерная				82.4									82.4	3.35
				2. Кабинет			11.2										11.2	
				3. — " —			10.8										10.8	
				4. Подсобная				14.1									14.1	
				5. — " —				10.5									10.5	
				6. Лестничная клетка				29.0									29.0	
				7. Коридор				32.7									32.7	
				8. Декоративный цех				290.6									290.6	
				9. Коридор				41.0									41.0	
				10. Лестничная клетка				29.0									29.0	
				11. Основная			9.3										9.3	
				12. Кабинет			10.6										10.6	
				13. — " —			10.6										10.6	
				14. — " —			22.8										22.8	
				15. — " —			10.5										10.5	
				16. Библиотека			32.8										32.8	
				17. Коридор				13.5									13.5	
				18. Лестничная клетка				17.4									17.4	
				19. — " —				12.0									12.0	
				20. Спортзал			38.5										38.5	
				21. — " —			149.1										149.1	
				22. — " —			148.7										148.7	
				23. — " —			39.2										39.2	
				24. Лестничная клетка				12.0									12.0	
				25. — " —				17.2									17.2	
				Итого			499.1	598.4									1092.5	
				Всего по 3-му этажу			2363.1	5944.9	463.9	87.3	57.6						8386.8	





Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22160B4001306

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 610000, г. Киров, ул. Славская, д.43 к.2 офис 20	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателя, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, к осуществлению договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым Оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателя, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4500 руб. 00 коп. (четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (6 % от страховой суммы)	0,09%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» октября 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» октября 2022 г. по «04» октября 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4,
Кировский филиал, г. Киров, ул. Ляпушкина, д. 23



Дата выдачи «04» октября 2022 г.

Место выдачи страхового полиса: г. Киров

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-541-098502/22

«15» сентября 2022 г. Киров

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Шинкина Востановочная
Паспортные данные: 3305 646359 выдан ОВД Новоуральского района города Кирова, 20.06.2006
Адрес регистрации: г. Киров, ул. Вольноармейская, дом 145 А, кв. 30
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Ляпушкина, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**
3.1. С «28» сентября 2022 года по «27» сентября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.09.2022 г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба, действия (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату пригласившего в суд арбитражного судьи, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены Страхователем в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, являясь местом в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНКЛИНГ:**
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

электронная почта:	info@cent-neo.ru	Страхователь
телефонная связь:	+7(8332) 74-71-71	фил. Киров@ingos.ru
	+7(8332) 66-00-73	Страховщик

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя: Шинкина В.В.
Шинкина А.П. начальник ОПС «Ингосстрах», № 12/22 от 10.01.2022 г.



А С С О Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шишкина Виктория Вячеславовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 432402247675
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 ноября 2016 года, регистрационный № 010038

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент

Ю.В. Козырь

0002971 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-541-098502/22 от 13.09.2022 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-541-098502/22 от 13.09.2022 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Шишкина Виктория Вячеславовна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
с 26.09.2022 по 27.09.2023

СРОК СТРАХОВАНИЯ:
12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:
5 000 000 рублей

ОБРАТНОСТЬ:
0 рублей

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
100 000 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования предусматривает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая сумма по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшего место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (раскрытии) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(8332) 66-60-73 или по электронной почте filial_kirov@ingos.ru.

СТРАХОВЩИК:
Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Патриция, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

От Страховщика: 
10.01.2022 г.

От Страхователя: 
10.01.2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028201-2 от «18» августа 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Шишкиной Виктории Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «18» августа 2021 г. № 213

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «18» августа 2024 г.

АО «ЦЭЭО» - Москва, 125171, д. 17/14-404

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022337-1 от «18» июня 2021 г.

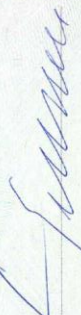
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шишкиной Виктории Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «18» июня 2021 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «18» июня 2024 г.

АО «ЦЭЭО» - Москва, 125171, д. 17/14-404



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
163 (сто шестьдесят три)
страниц(ы)
"26 сентября 2023 г.


В.В. Пишкина

